

# 房地产估价鉴定报告

鉴定项目名称:符晓钰名下位于海南省白沙黎族自治县牙叉镇牙叉中路(公路分局)2层204号总建筑面积为69.41平方米的房地产价格鉴定报告。

委托鉴定方:白沙黎族自治县人民法院

受理鉴定方:海南中联房地产估价咨询有限公司

鉴定人员:肖小、李凯

鉴定日期:2018年08月01日至2018年08月20日

报告编号:(海南)中联(2018)白法鉴委字第0820号

# 目 录

一、致委托鉴定方函.....	1
二、估价鉴定单位承诺.....	3
三、估价鉴定人声明.....	4
四、估价的假设及限制条件.....	5
五、估价鉴定结果报告.....	7
六、附 件.....	14

# 海南中联房地产估价咨询有限公司

(海南)中联(2018)白法鉴委字第0820号

---

## 一、致委托鉴定方函

白沙黎族自治县人民法院：

受贵法院委托，我房地产评估机构对符晓钰名下位于海南省白沙黎族自治县牙叉镇牙叉中路（公路分局）2层204号总建筑面积为69.41平方米的房地产的价格鉴定。

受理委托后，评估鉴定人员根据国家关于房地产估价的有关规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，按照公认的房地产估价方法，对法院执行案件之目的，而委托估价的符晓钰名下位于海南省白沙黎族自治县牙叉镇牙叉中路（公路分局）2层204号总建筑面积为69.41平方米的房地产进行了核对，并做了必要的市场调查与征询。在此基础上，遵循房地产估价的有关规范，对估价对象进行了评估计算。

现本案已鉴定终结。估价鉴定基本内容及鉴定结果如下：

**鉴定对象：**符晓钰名下位于海南省白沙黎族自治县牙叉镇牙叉中路（公路分局）2层204号总建筑面积为69.41平方米的房地产。

**鉴定目的：**为法院执行案件提供价格参考。

**估价鉴定基准日：**2018年08月01日。

**鉴定结果：**估价鉴定人员根据鉴定目的，遵循房地产估价的相关原则，按照房地产法估价程序和估价方法，经过分析评定，2018年08月01日，白沙黎族自治县人民法院委托估价的符晓钰名下位于海南省白沙黎族自治县牙叉镇牙叉中路（公路分局）2层204号总建筑面积为69.41平方米的房地产评估单价为**4455**元/平方米，评估总价为**309222**元；大写人民币**叁拾万玖仟贰佰贰拾贰元整**。

**备注：**根据委托方提供的白国用（1993）字第130号《国有土地使用证》复印件，委估对象所占土地使用权类型为划拨，因受相关材料的限制本次估价对象应分摊的土地使用权情况不详，在进行土地交易时需补交土地出让金，具体补交金额以相关部门认定为准。

**报告应用有效期：**本报告应用有效期从报告完成之日起壹年，即应用有效期从2018年08月20日起至2019年08月19日止。在应用有效期内，如果区域房地产市场发生显著变化，并且对房地产评估价值产生明显影响时，委托鉴定方应委托房地产评估机构进行调整或重新鉴定其评估价值。

鉴定的结果及有关说明，请详见《估价鉴定结果报告》；鉴定的分析计算过程和有关技术依据请详见《估价鉴定技术报告》。随函附送（海南）中联（2018）白法鉴委字第0820号《房地产估价鉴定报告》正本五份。

此致。

海南中联房地产估价咨询有限公司

法定代表人：

二〇一八年八月二十日

## 二、估价鉴定单位承诺

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

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

海南中联房地产估价咨询有限公司

二〇一八年八月二十日

### 三、估价鉴定人声明

1、本人同意鉴定单位的指派，担任本案估价对象估价鉴定的鉴定人，本人具有相关的执业资格，具有完成该项鉴定的专业知识。本人保证在鉴定工作中，严格遵守国家的法律、法规和专业技术规范，遵守职业道德，公平、公正、廉洁地进行鉴定工作，不作伪证。

2、本人与本鉴定中的鉴定对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

3、本人已对本鉴定中的鉴定对象进行了核实。

4、我们依照民事诉讼法及有关专业规范，公开进行了本次房地产估价鉴定。

5、我们在本估价鉴定报告中陈述的事实是真实的和准确的。

6、本房地产估价鉴定报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价鉴定报告中已说明的假设和限制条件的限制，以及估价鉴定人员客观能力的影响。

7、我们依照房地产估价相关规范进行分析，形成意见和结论，撰写本估价鉴定报告。

8、没有人对本估价鉴定报告提供过重要专业帮助。

9、未经鉴定人许可，本报告内容不得发表于任何公开媒体上。除估价鉴定人员签署本报告正本外，其他所载相同内容，鉴定人不负任何责任。

撰写本房地产估价鉴定报告的估价师：

中国注册房地产估价师：肖 小

中国注册房地产估价师：李 凯

## 四、估价鉴定的假设及限制条件

1、本报告所称“估价鉴定价值”系指我们对估价鉴定对象在现有用途不变并持续经营，以及在估价鉴定基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允价值意见。

假设该估价对象在价值时点达到最佳使用状态，且权属关系不存在纠纷，不受任何权利限制；假设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；假设估价对象在价值时点和未来合理存续期间，按目前使用方式、规模、环境和用途等情况下可以继续使用。

2、受白沙黎族自治县人民法院的委托，本次估价鉴定范围只对委托鉴定方要求的估价鉴定对象为限，估价委托方只提供了鉴定对象所在楼房的《房屋所有权证》总证复印件，本次鉴定对象公路分局2层204号房屋的建筑面积及相关产权信息以委托鉴定方提供的《白沙黎族自治县房屋所有权登记存根表》复印件作为依据。

3、本报告评估结论是对估价鉴定对象于2018年08月01日这一基准日状况下的房地产市场价格反映，本次估价鉴定结果是在独立、客观、公正、科学的原则下作出的，鉴定单位及参加估价鉴定工作的全体人员与相关当事人之间无任何特殊利害关系，估价鉴定人员在估价鉴定过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。

4、本报告是在委托鉴定方所提供的资料，实地查勘，参照有关技术文件的基础上作出的，本次估价时，估价人员未对估价对象隐蔽工程进行测量、实验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题，且符合国家有关技术、质量、验收规范，符合国家有关安全使用标准。

5、另根据委托方提供的白国用（1993）字第130号《国有土地使用证》复印件，土地使用者为省公路局白沙县分局，座落在牙叉镇，地号为（6）-3；图号为J319205；用途为机关；使用权类型为划拨；土地使用权总面积为6637.9平方米，四至：东至县地方公路局管理站，西至县汽车站，南至县汽车站，北至牙叉中路。

委估对象所占土地使用权类型为划拨，因受相关材料的限制本次估价对象应分摊的土地使用权情况不详，在进行土地交易时需补交土地出让金，具体

补交金额以相关部门认定为准，在此估价机构及估价人员提醒报告使用者充分关注该项事宜。

6、报告所涉及的有关法律证明文件及估价鉴定对象的权属状况等均以法院判决为准。注册房地产估价师执行房地产估价业务，应当关注估价鉴定对象的法律权属，并在估价鉴定报告中对估价鉴定对象法律权属及其证明资料来源予以必要说明。注册房地产估价师不对估价鉴定对象的法律权属提供担保本次鉴定委托鉴定对象的实物状态以鉴定人员现场勘查的状况为依据。

7、本次评估鉴定采用公开市场价值标准，评估价值为客观公开市场交易价值，未考虑由于鉴定对象产权完善、变更、确定的需要而可能发生的各项费用，也未考虑可能存在的抵押、查封事项、产权纠纷、租凭、欠付税款及物业管理费用等瑕疵事项对估价对象价值的影响。

本估价鉴定报告的估价鉴定结论受估价鉴定人员的职业判断能力及估价经验的影响。

8、遵守相关法律、法规和房地产估价规范，对估价对象在估价基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是注册房地产估价师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用估价鉴定报告是估价委托人和相关当事人的责任。注册房地产估价师执行房地产估价业务，应当对估价结论的合理性承担责任，但估价结论不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。

9、本报告含有若干备查文件，备查文件构成本报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等法律效力。

10、本报告估价鉴定结论为估价时点的客观价格，随时间的推移和市场的变化本评估鉴定结果应做相应的调整，甚至重新鉴定。本报告有效期为壹年。

11、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。本报告仅供本次估价鉴定目的使用，他项利用无效。

12、本假设与限制条件仅适用于对符晓钰名下位于海南省白沙黎族自治县牙叉镇牙叉中路（公路分局）2层204号总建筑面积为69.41平方米的房地产的价格评估鉴定。本报告和鉴定结论的使用权归委托方所有，鉴定单位对报告内容和鉴定结果有解释权。



## 五、估价鉴定结果报告

本估价机构根据国家有关估价的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照必要的估价程序，对估价对象实施了实地查勘及市场调查，并按照公认的估价方法，对估价对象在估价时点的价值进行了估价，现将估价情况及估价结果报告如下：

### （一）、委托鉴定方

白沙黎族自治县人民法院

### （二）、受理鉴定方

估价机构名称：海南中联房地产估价咨询有限公司

统一社会信用代码：9146000067105419XC

办公地址：海口市文华路 13 号中城广场 3 号楼一层 1B 房

法定代表人：肖 小

注册资本：人民币壹佰万元

房地产估价资质：贰级

证书编号：[2018]琼建审房估证字第 2019 号

联系电话：（0898）66756522

公司类型：有限责任公司

经营范围：土地、房屋、地上附属物的各类房地产评估，房地产项目营销策划、资产处置及中介服务、编写项目建议书、可行性研究报告、各类房地产咨询。

### （三）、鉴定项目

符晓钰名下位于海南省白沙黎族自治县牙叉镇牙叉中路（公路分局）2层204号总建筑面积为69.41平方米的房地产的评估鉴定。

### （四）、案情摘要

#### （1）、案由：

申请执行人刘起东与被执行人符晓钰、董庆毅民间借贷纠纷一案。

#### （2）、当事人：

申请执行人：刘起东。

被执行人：符晓钰、董庆毅。

#### （3）、主要案情

申请执行人刘起东与被执行人符晓钰、董庆毅民间借贷纠纷一案。需对符晓钰名下位于海南省白沙黎族自治县牙叉镇牙叉中路（公路分局）2层204号总建筑面积为69.41平方米的房地产的价格进行评估鉴定。

### （五）、鉴定过程

2018年07月12日，我公司接受白沙黎族自治县人民法院的委托，同意对委托评估对象进行鉴定。

2018年08月01日，在法院工作人员、申请执行人陪同下对本次估价鉴定对象进行了实地查勘。

2018年08月01日至2018年08月20日，鉴定人员根据委托鉴定目的及委托鉴定方提供的有关资料，鉴定人员根据房地产估价的有关原则和规定，按照房地产估价程序和估价方法，对鉴定对象进行评估鉴定。

2018年08月20日出具（海南）中联（2018）白法鉴委字第0820号《房地产估价鉴定报告》。

### （六）、鉴定目的

为法院执行案件提供价格参考。

### （七）、鉴定日期

2018年08月01日至2018年08月20日。

#### (八)、鉴定基准日

2018年08月01日。

#### (九)、价值定义

价格评估结论所指价格是：价格评估标的在价格评估基准日，采用公开市场价值标准确定的客观合理的价格。

#### (十)、鉴定原则

本评估报告在遵循公正、公平、公开原则的前提下，结合估价目的和估价对象具体情况，具体遵循：

(1)、合法原则。合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。

(2)、独立、客观、公正原则。独立原则要求估价机构不受外部干扰因素的影响，不屈从于外部压力，完全凭借自己的专业知识、经验和良心进行估价。客观原则要求估价机构和估价人员不带着自己的好恶、情感和偏见，完全从实际出发，按照事物的本来面目去估价。公正原则要求估价机构和估价人员在估价中应公平正直、不偏袒任何一方。

(3)、供求原则。进行房地产估价时，必须充分考虑到房地产的供求情况和可能导致供求关系变化的因素。由于房地产具有很强的区域性，这些供求关系主要是指委估物所在区域的房地产供求市场关系。

(4)、替代原则。即在评估一宗房地产价格时，如若附近地区有若干相近效用的房地产存在，则可依据这些具有替代性的房地产作为参照物来进行评估，然后对其中之间的差别作些适当的修正。

(5)、最佳有效使用原则。对估价对象效用价值的看待应本着法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用状态为依据。

(6)、估价时点原则。价格评估具有很强的时间相关性和时效性。估

价结果应是估价对象在估价时点的客观公开市场价格。

(7)、谨慎原则。在存在不确定因素的情况下，房地产估价师做出估价相关判断时，应当保持必要的谨慎。

### **(十一)、鉴定依据**

#### **(1)、法律法规**

- ①. 《中华人民共和国城市房地产管理法》
- ②. 《中华人民共和国土地管理法》
- ③. 《中华人民共和国物权法》
- ④. 《司法鉴定程序通则》（试行）
- ⑤. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）
- ⑥. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》

#### **(2)、经济行为文件**

①. 白沙黎族自治县人民法院司法鉴定委托书（2018）琼 9025 技委字第 14 号

②. 海南省白沙黎族自治县人民法院执行裁定书（2018）琼 9025 执 3 号之一复印件

③. 海南省白沙黎族自治县公证处出具的《公证书》

#### **(3)、重大合同协议、产权证明文件**

①. 《白沙黎族自治县房屋所有权登记存根表》复印件

②. 《商品住宅不动产登记信息查核情况说明》复印件

③. 《房屋所有权证》复印件

④. 《国有土地使用证》复印件

#### **(4)、鉴定标准**

①. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）。

②. 《白沙黎族自治县城镇土地定级及基准地价成果》（2014 年）

③. 海南省建筑工程综合定额

④. 海南省工程造价信息

### (5)、鉴定机构及鉴定人员调查取得的资料

①. 估价鉴定人员现场勘察笔录、照片

②. 估价鉴定人员市场调查资料

③. 白沙县近期房地产市场行情

## (十二)、估价方法

### (1)、估价技术思路

根据《房地产估价规范》，房地产评估方法主要有市场比较法、收益还原法、成本法、假设开发法等，对同一估价对象宜选用两种或两种以上的估价方法进行估价。

根据该区域内房地产市场的实际情况，与估价对象相类似的房屋成交案例较多，估价人员深入细致地分析了本评估项目的特点及估价对象的实际情况，研究了委托方提供的以及评估人员所掌握的资料，在实地勘查、市场调查的基础上认为，重置成本法与假设开发法不能体现估价对象合理的市场价格，不适宜采用以上估价方法。

根据与估价对象相类似的房屋成交案例，采用市场比较法更能体现出其合理的市场价格，因此决定采用市场比较法进行估价。另根据估价对象的实际情况，属于收益性房地产，可以对外出租或者经营，有固定的收益，可采用收益法进行估价。在分析以上两种方法评估委估对象价格的基础上，根据评估方法及评估结果的市场适应性，确定委估对象最终价格。

### (2)、估价方法

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

市场比较法：将估价对象与估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

计算公式如下：

估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数

× 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数

设以 100 为基准，可简写成为：

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

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

收益法：又称收益资本化法、收益还原法，收益法是求取估价对象在未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

计算公式如下：

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

式中：V 为估价对象项目的收益现值；

A 为年净收益；

Y 为资本化率；

g 为年净收益增长率

n 为收益年期。

步骤三：后通过综合分析，确定估价对象的最终估价结果。

### （十三）、鉴定结论

估价鉴定人员根据鉴定目的，遵循房地产估价的相关原则，按照房地产估价程序和估价方法，经过分析评定，2018年08月01日，白沙黎族自治县人民法院委托估价的符晓钰名下位于海南省白沙黎族自治县牙叉镇牙叉中路（公路分局）2层204号总建筑面积为69.41平方米的房地产评估单价为**4455**元/平方米，评估总价为**309222**元；大写人民币**叁拾万玖仟贰佰贰拾贰**元整。

备注：根据委托方提供的白国用（1993）字第130号《国有土地使用证》复印件，委估对象所占土地使用权类型为划拨，因受相关材料的限制本次估价对象应分摊的土地使用权情况不详，在进行土地交易时需补交土地出让金，具体补交金额以相关部门认定为准。

### （十四）、鉴定人员

中国注册房地产估价师：肖 小

中国注册房地产估价师：李 凯

海南中联房地产估价咨询有限公司

二〇一八年八月二十日

## 六、附件

- 1、白沙黎族自治县人民法院司法鉴定委托书（2018）琼 9025 技委字第 14 号复印件
- 2、海南省白沙黎族自治县人民法院执行裁定书（2018）琼 9025 执 3 号之一复印件
- 3、海南省白沙黎族自治县公证处出具的《公证书》
- 4、《白沙黎族自治县房屋所有权登记存根表》复印件
- 5、《商品住宅不动产登记信息查核情况说明》复印件
- 6、《房屋所有权证》复印件
- 7、《国有土地使用证》复印件
- 8、白沙黎族自治县人民法院现场勘察笔录以及估价对象位置示意图及其现状照片
- 9、估价机构营业执照及资格证书复印件
- 10、估价鉴定人员资格证书复印件
- 11、退款通知书