

房地产司法鉴定估价报告

估价项目：海南顺得发实业有限公司名下位于定安县定城镇美权坡社区见龙大道 635 号得发豪苑 A1 栋 301、701、801、1001、1101、1103、1104、1106 A2 栋 1101、1103、1104、1106、第三层 305 房西栋、306 房西栋共计 14 套房地产（共计建筑面积 1741.91 m²）市场价值估价

委托鉴定估价人：海口市龙华区人民法院

受理鉴定估价人：海南世宏房地产评估有限公司

注册房地产估价师：谢朝辉(注册号：4620070004)

王 志(注册号：4620040024)

估价报告出具日期：2018 年 01 月 11 日

估价报告编号：世房估字[2017]第 2113 号

海南世宏房地产评估有限公司

世房估字[2017]第 2113 号

致委托鉴定估价人函

海口市龙华区人民法院：

受贵院委托，我公司对海南顺得发实业有限公司名下位于定安县定城镇美权坡社区见龙大道 635 号得发豪苑 A1 栋 301、701、801、1001、1101、1103、1104、1106 A2 栋 1101、1103、1104、1106、第三层 305 房西栋、306 房西栋共计 14 套房地产（建筑面积 1741.91 m²）的市场价值进行了鉴定估价。受理委托后，鉴定估价人员本着独立、客观、公平、公正的原则，按照公认的估价方法，对上述估价对象进行了现场查勘核对，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，采用比较法和收益法对委估房地产进行了估价测算。

现已鉴定终结。鉴定估价基本内容及鉴定结果如下：

估价对象：定安县定城镇美权坡社区见龙大道635号得发豪苑A1栋301、701、801、1001、1101、1103、1104、1106 A2栋1101、1103、1104、1106、第三层305房西栋、306房西栋共计14套房地产

估价目的：为人民法院办理案件提供市场价值参考依据

价值时点：2017年12月18日

鉴定价值定义：本报告价值是建立在公开市场价值标准的基础上，为估价对象房地产于价值时点，按法定用途使用下房地产的市场价值。

鉴定结果：鉴定估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序和技术标准，进行了专业分析、测算和判断，确定在价值时点 2017 年 12 月 18 日估价对象房地产价值为 RMB11,814,043 元，大写人民币壹仟壹佰捌拾壹万肆仟零肆拾叁元整，平均单价 6,782 元/m²。具体明细如下表：

14 套房产评估明细表

序号	房号	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (元)
1	A1 栋 301	98.26	6,640	652,446
2	A1 栋 701	98.26	6,840	672,098
3	A1 栋 801	98.26	6,689	657,261
4	A1 栋 1001	98.26	6,990	686,837
5	A1 栋 1101	189.9	6,839	1,298,726
6	A1 栋 1103	120.21	6,973	838,224
7	A1 栋 1104	120.21	6,973	838,224
8	A1 栋 1106	157.61	6,839	1,077,895
9	A2 栋 1101	190.34	6,839	1,301,735
10	A2 栋 1103	120.48	6,973	840,107
11	A2 栋 1104	120.48	6,973	840,107
12	A2 栋 1006	66.12	6,789	448,889
13	305 房西栋	131.76	6,305	830,747
14	306 房西栋	131.76	6,305	830,747
合计		1741.91	6,782	11,814,043

鉴定的结果及有关说明，请见后附的《鉴定估价结果报告》。

鉴定的分析计算过程和有关技术依据请查阅《鉴定估价技术报告》。

随函附送世房估字[2017]第2113号《房地产司法鉴定估价报告》六份。

特此致函

海南世宏房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇一八年一月十一日

目 录

鉴定估价人声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
房地产鉴定估价结果报告.....	5
一、委托鉴定估价人.....	5
二、受理鉴定估价人.....	5
三、案情摘要.....	5
四、估价对象概况.....	6
五、估价目的.....	8
六、价值时点.....	8
七、价值类型.....	8
八、估价依据.....	8
九、估价原则.....	9
十、估价方法.....	10
十一、鉴定结论.....	11
十二、鉴定估价人员.....	12
十三、实地查勘期.....	12
十四、估价作业日期.....	12

鉴定估价人声明

对本报告我们特作如下郑重声明：

- 1、本人同意鉴定单位的指派，担任本案房地产鉴定的估价鉴定人，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，客观、公平、公正、廉洁地进行鉴定工作。
- 2、本人与本鉴定中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 3、本人已对本鉴定中的估价对象在价值时点进行了现场查勘核实。
- 4、本人在本鉴定估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
- 5、本房地产鉴定估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本鉴定估价报告中已说明的假设和限制条件的限制，以及鉴定估价人员客观能力的影响。
- 6、本人依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本鉴定估价报告。
- 7、没有人对本鉴定估价报告提供过重要专业帮助。
- 8、未经鉴定人许可，本报告内容不得发表于任何公开媒体上。除鉴定估价人签署本报告正本外，其他所载相同内容，鉴定人不负任何责任。

估价假设和限制条件

一、一般假设

1、本次鉴定估价范围为定安县定城镇美权坡社区见龙大道635号得发豪苑A1栋301、701、801、1001、1101、1103、1104、1106 A2栋1101、1103、1104、1106、第三层305房西栋、306房西栋共计14套房地产市场价值鉴定，本报告假设其产权合法且可以在公开市场上自由转让，买卖双方各自承担房产交易税费。

2、注册房地产估价师对估价所依据的估价委托人提供的估价对象权属、面积等资料进行了审慎检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，假定它们是合法、真实、准确和完整的。

3、注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了必要关注，无理由怀疑估价对象存在安全隐患，但无相应的专业机构进行鉴定、检测，假定房屋结构等是安全的。

4、本估价报告所涉及的有关法律证明文件及委估房地产的权属状况等均以委托鉴定估价人提供资料为准。鉴定估价人不对估价对象的法律权属提供担保。

5、依据估价目的及委托人提供现有资料，估价人员不考虑该土地尚可使用年限长于或短于该房屋建筑物耐用年限对该房地产价值的影响；不考虑原有租约、抵押权设立等对该房地产价值的影响；不考虑补交地价款、拖欠税费及物业管理费对该房地产价值的影响。在这里，估价机构和估价人员特别提醒报告使用者注意。特别提醒竞买人在支付竞买价款后，可能还要额外支付上述费用，为此竞买人在竞买前，需要协商解决后竞买。

6、房地产市场供求关系、市场结构保持相对稳定，未发生重大变化或实质性改变。

7、交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，且有合理的时间达成交易。

8、不考虑特殊买家的附加出价。

9、报告有效期内房地产、建筑市场价格没有太大的波动。

10、报告有效期内政府有关税率、利率政策是相对稳定的，并没有发生重大变化。

11、估价对象按规划用途持续使用。

二、未定事项假设

1、本估价报告提供的估价结果是指房地产公开市场价值，包含了其占的国有土地使用权价格。至价值时点止，产权人若因取得估价对象产权时，尚有未缴费用及税费，则应按照规定缴纳或从估价价值中相应扣减。

2、委托方提供的估价对象《房屋所有权证》及相关资料未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查咨询确定报告中房屋建成年份，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

三、背离事实假设

本次对估价对象的价值进行评估，不考虑被抵押、查封等因素的影响。

四、不相一致假设

无。

五、依据不足假设

无。

六、估价报告使用限制

1、本估价报告仅供人民法院办理案件提供市场价值参考依据，不得用于其他用途；估价机构和估价人员特别提醒竞买人在竞买时，务必对待估对象进行现场查看，了解相关情况、费用后竞买。

2、遵守相关法律、法规和房地产估价规范，对估价对象在价值时点特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是鉴定估价人的责任；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，恰当使用估价报告是委托方和相关当事方的责任。鉴定估价人执行估价业务，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。

3、本估价报告没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当以上影响房地产价格的因素发生较大变化时，应及时根据市场状况进行重新估价。

4、未经本公司书面同意和注册房地产估价师许可，本报告不得向估价鉴定委托人、产权人和估价报告审查人之外的单位和个人提供，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体或进行技术交流等。任何违规使用房地产估价报告和估价结果造成的损失及后果等法律责任，房地产估价机构和注册房地产估价师概不负责。

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

6、本报告鉴定估价结论为价值时点的客观价格，《司法鉴定委托书》对价值时点有约定的按约定，无约定的以现场查勘日为价值时点。本报告有效期自估价报告出具日期起壹年。随时间的推移和市场的变化本鉴定估价结果应做相应的调整，甚至重新鉴定。

房地产鉴定估价结果报告

一、委托鉴定估价人

名称：海口市龙华区人民法院

二、受理鉴定估价人

名称：海南世宏房地产评估有限公司

地址：海口市和平大道 20 号鹏晖国际大厦 6A 号

注册号：91460000735827471K

法定代表人：林文山

资格等级：贰级

房地产估价资格证书号：【2016】琼建审房估证字第 2005 号

三、案情摘要

1、案由：申请执行人招商银行股份有限公司海口分行与被执行人陈建华、林月梅、海南顺得发实业有限公司金融借款合同纠纷一案

2、当事人

申请执行人：招商银行股份有限公司海口分行

被执行人：陈建华、林月梅、海南顺得发实业有限公司

3、主要案情

申请执行人招商银行股份有限公司海口分行与被执行人陈建华、林月梅、海南顺得发实业有限公司金融借款合同纠纷一案，需对涉案标的定安县定城镇美权坡社区见龙大道 635 号得发豪苑 A1 栋 301、701、801、1001、1101、1103、1104、1106 A2 栋 1101、1103、1104、1106、第三层 305 房西栋、306 房西栋共计 14 套房地产的市场价值鉴定估价。

4、鉴定估价过程

2017 年 12 月 18 日，接受海口市龙华区人民法院的委托，鉴定估价单位海南世宏房地产评估有限公司指定谢朝辉（中国注册房地产估价师）、王志（中国注册房地产估价师）担任本案鉴定估价人。

2017年12月18日，由法院承办人主持，鉴定估价人对估价对象进行了现场查勘。

2017年12月18日至2018年01月11日，估价人员在现场查勘的基础上，对委托估价对象进行了必要的市场调查，根据委托估价目的及委托鉴定估价人提供的有关资料，估价人员依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，对估价范围内的房地产进行鉴定估价。

四、估价对象概况

1. 估价对象坐落、范围、用途、建成年代及规模状况

估价对象位于定安县定城镇美权坡社区见龙大道635号得发豪苑A1栋301、701、801、1001、1101、1103、1104、1106 A2栋1101、1103、1104、1106、第三层305房西栋、306房西栋共计14套房地产。估价对象东面临见龙北一街，南面临见龙大道，西面为海南省交通技工学校，北面为有福地雅居。证载建筑面积共计1741.91平方米。第三层305房西栋、306房西栋约于2009年建成。其他约于2012年建成，钢混结构，设计用途为住宅。经向不动产登记部门查询，估价对象占用土地终止日期为2063年12月30日。

2. 估价对象的权益状况

(1)、房屋产权状况

根据委托人提供的14份《房屋所有权证》，房屋登记，房屋所有权人为海南顺得发实业有限公司，座落为海南省定安县定城镇美权坡社区见龙大道635号。详细如下表

待估对象14房产明细表

序号	房号	房产证号	建筑面积(m ²)	规划用途
1	见龙大道635号得发豪苑A1栋301	房权证定城镇字第0008801号	98.26	住宅
2	见龙大道635号得发豪苑A1栋701	房权证定城镇字第0008798号	98.26	住宅
3	见龙大道635号得发豪苑A1栋801	房权证定城镇字第0008800号	98.26	住宅
4	见龙大道635号得发豪苑A1栋1001	房权证定城镇字第0008799号	98.26	住宅
5	见龙大道635号得发豪苑A1栋1101	房权证定城镇字第0008793号	189.9	住宅
6	见龙大道635号得发豪苑A1栋1103	房权证定城镇字第0008794号	120.21	住宅

7	见龙大道 635 号得发豪苑 A1 栋 1104	房权证定城镇字第 0008795 号	120.21	住宅
8	见龙大道 635 号得发豪苑 A1 栋 1106	房权证定城镇字第 0008792 号	157.61	住宅
9	见龙大道 635 号得发豪苑 A2 栋 1101	房权证定城镇字第 0008807 号	190.34	住宅
10	见龙大道 635 号得发豪苑 A2 栋 1103	房权证定城镇字第 0008805 号	120.48	住宅
11	见龙大道 635 号得发豪苑 A2 栋 1104	房权证定城镇字第 0008804 号	120.48	住宅
12	见龙大道 635 号得发豪苑 A2 栋 1006	房权证定城镇字第 0008808 号	66.12	住宅
13	得发豪苑第三层 305 房西栋	房权证定城镇字第 0005827 号	131.76	住宅
14	得发豪苑第三层 306 房西栋	房权证定城镇字第 0005831 号	131.76	住宅
合计			1741.91	

(2)、土地使用权状况

委托人未提供估价对象土地分摊信息。经估价人员向不动产登记部门查询，估价对象占用的土地，使用权人为海南顺得发实业有限公司，土地用途为住宅用地，土地终止日期为 2063 年 12 月 30 日。

3、估价对象实物状况

(1) 占地实物状况

包括土地面积、土地形状、地形、地势、土壤、地基、土地条件（土地开发程度）等。根据估价人员查勘，估价对象所在土地形状较规则，所在区域实际基础设施开发程度达到“五通一平”（即通路、通电、通讯、上水通、下水通及宗地红线内场地平整），无异常地质现象，无特殊城市规划限制条件。

(2) 建筑物状况

结构形式	钢混		建筑类型	塔楼
外立面装饰	刷外墙防水涂料		建筑年代	305、306 房约于 2009 年 其他 2012 年建成
楼梯	305、306 房为楼梯房，其他为电梯房（每层 1 电梯 7 户）			
通讯系统	电话线、有线电视、宽带线可以驳接入户。	水电气计量系统	抄表式	
所在楼层	如房产清单	户型	如平面图	
朝向	如平面图	通风采光情况	一般	
用途	住宅	使用情况	正常（部分毛坯）	
维护保养及成新状况	正常维护	临街状况	南面临见龙大道	
环境景观	小区园林景观			
室 内 建 筑 装 修				
内墙	301、305、306 刷涂料、毛坯			
楼地面	301、305、306 铺瓷砖、毛坯			
天棚	301、305、306 刷涂料、毛坯			
门窗	户门为钢门，毛坯房预留门洞，铝合金框玻璃窗			
水电	301、305、306 房水电安装到位，其他预留水电管线			
平面布局	11 层为跃层式套间房，其他套间房			

4、区域状况

估价对象区位状况描述

小区交通组织方式	人车分流	小区封闭性	封闭
小区物业管理状况	较好	小区景观及绿化	园林绿化景观
小区临近交通最高道路级别	主干道	小区车位状况	设有地上停车位
区域商业繁华度	距商业中心距离约 1.5 千米，商业繁华度一般		
交通便捷度	小区南面临见龙大道。道路通达度较高。有 1 路和 2 路公交车站点经过，公交便捷度高。		
自然景观、人文环境质量	估价对象人流较量大，环境质量较好。		
居住社区成熟度	附近有春阳·江城国际、物与云天、新福地雅居等，作为住宅环境较好。		
基础设施配套情况	基础设施达到“五通”（即通路、通电、通讯、上水通、下水通）。		
公建设施配套情况	周边有定安县政府，海南省交通技工学校、定仙饭店、天安百货塔岭店、农贸市场等公共公用配套，公共公用配套设施相对齐全，生活便利。		
环境污染及社会治安状况	无废水、废气、固体废弃物等“三废”及明显噪音污染，社会治安环境良好。		
未来发展潜力	周边开发程度较高，人口密集度较大，各类商服设施较齐全，发展潜力良好。		

五、估价目的

为人民法院办理案件提供市场价值参考依据。

六、价值时点

在没有特别要求的情况下，本次估价以现场查勘日 2017 年 12 月 18 日作为价值时点。

七、价值类型

本报告价值是建立在公开市场价值标准的基础上，为估价对象房地产于价值时点，按法定用途使用下房地产的市场价值。

八、估价依据

1、国家有关法律、法规和政策文件

(1) 《中华人民共和国物权法》由中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议于 2007 年 03 月 16 日通过，自 2007 年 10 月 01 日起施行。

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》由中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议于 2007 年 08 月 30 日通过，自 2007 年 08 月 30 日起施行。

(3) 《中华人民共和国土地管理法》由中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议于 2004 年 8 月 28 日通过，自 2004 年 08 月 28 日起施行

(4) 海南省、定安县人民政府及有关部门颁布的有关法律、法规及政策文件等。

2、估价技术资料及规范：

(1) 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

(2) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）。

3、委托人提供的相关资料

(1)、《海口市龙华区人民法院司法鉴定委托书》（2017）龙鉴委字第 202 号；

(2)、14 份《房屋所有权证》复印件。

4、估价人员现场查勘及调查所收集的资料

(1)、估价对象现场查勘记录、现场相片；

(2)、定安县房地产出租、交易资料。

九、估价原则

在本次估价过程中，我们根据房地产估价规范及估价对象的具体情况，主要遵循以下房地产估价原则：

1. 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是房地产估价的基本原则。要求估价机构和估价师站在中立的立场上评估出对各方当事人来说都是公平合理的价值。

2、合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3、价值时点原则：要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

4、替代原则：房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

5、最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

十、估价方法

1. 估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)，结合估价对象的特点、估价目的、估价对象所在地房地产市场的实际情况，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，决定采用比较法和收益法进行评估，理由如下：

(1)比较法：作为住宅楼在区域内其类似的交易实例较多，可采用比较法进行评估。

(2)收益法：估价对象所在地房地产租赁市场活跃，估价对象为收益型物业，与估价对象所在区域类似的租赁实例较多，租金较易获得，故可采用收益法进行评估。

(3)成本法：房地产价值是取决于它的效用，并非是它所花的成本，开发建设成本的增加并不一定会增加它的价值，尤其是房地产实际开发成本的增加，不一定带来高的房地产价格；反之亦然。故不宜采用成本法进行评估。

(4)假设开发法：估价对象作为住宅使用，再开发建设不经济，故不宜采用假设开发法进行评估。

据此，在其他评估方法不可用或存在较大难度的前提下，结合评估

目的，最终采用比较法和收益法进行估价。

2. 估价技术路线

先采用比较法和收益法分别测算估价对象的价值，然后根据两种评估方法得出的评估结果，分析两种结果的可靠性、真实性、体现市场性，结合委估对象房地产市场状况、本次评估目的、估价师经验等因素，采用一定的方法综合确定委估对象的市场价值。

(1) 比较法

是指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格或价值的方法。计算公式如下：

房地产比较价值=可比实例价格×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。

(2) 收益法

预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率将未来收益转化为价值得到估价对象价值或价格的方法。计算公式如下：

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

其中：V—收益价值

a—净收益

r—综合资本化率

g—净收益逐年递增的比率

n—收益期

十一、鉴定结论

鉴定估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序和技术标准，经过认真的分析和严密、细致的测算，确定在价值时点 2017 年 12 月 18 日，估价对象房地产价值为：RMB11,814,043 元，大写人民币壹仟壹佰捌拾壹万肆仟零肆拾叁元整，平均单价 6,782 元/m²。具体明细如下表：

14 套房产评估明细表

序号	房号	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (元)
1	A1 栋 301	98.26	6,640	652,446
2	A1 栋 701	98.26	6,840	672,098
3	A1 栋 801	98.26	6,689	657,261
4	A1 栋 1001	98.26	6,990	686,837
5	A1 栋 1101	189.9	6,839	1,298,726
6	A1 栋 1103	120.21	6,973	838,224
7	A1 栋 1104	120.21	6,973	838,224
8	A1 栋 1106	157.61	6,839	1,077,895
9	A2 栋 1101	190.34	6,839	1,301,735
10	A2 栋 1103	120.48	6,973	840,107
11	A2 栋 1104	120.48	6,973	840,107
12	A2 栋 1006	66.12	6,789	448,889
13	305 房西栋	131.76	6,305	830,747
14	306 房西栋	131.76	6,305	830,747
合计		1741.91	6,782	11,814,043

十二、鉴定估价人员

中国注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
谢朝辉	4620070004		2018 年 01 月 11 日
王 志	4620040024		2018 年 01 月 11 日

十三、实地查勘期

2017 年 12 月 18 日

十四、估价作业日期

本次估价作业日期自 2017 年 12 月 18 日至 2018 年 01 月 11 日止。
