

司法技术 鉴定报告

中国·海南

房地产估价鉴定报告

鉴定项目：吴备持有的位于文昌市文城镇云逸路8号义方家园2
号楼北大苑602房住宅建筑面积91.03平方米房地产
市场价值鉴定

委托鉴定方：海口海事法院

受理鉴定方：中联天目土地房地产资产评估有限公司

鉴定人员：商小刚、黄音舒

鉴定日期：2018年10月9日至2018年10月16日

报告编号：中联天目房估字（2018）第0088号

致委托方函

海口海事法院：

受贵院委托，我公司对吴备持有的位于文昌市文城镇云逸路8号义方家园2号楼北大苑602房住宅建筑面积91.03平方米房地产市场价值进行鉴定。

受理委托后，由海口海事法院承办人主持，评估鉴定人员根据国家关于房地产评估的有关规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，按照公认的房地产评估方法，为贵院受理的申请执行人平安银行股份有限公司与被执行人吴备金融借款合同纠纷一案之目的，对委托评估的吴备持有的位于文昌市文城镇云逸路8号义方家园2号楼北大苑602房住宅建筑面积91.03平方米房地产进行了核对，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，对委托鉴定对象房地产市场价值进行了评估计算。

现本案已鉴定终结。评估鉴定基本内容及鉴定结果如下：

鉴定对象：吴备持有的位于文昌市文城镇云逸路8号义方家园2号楼北大苑602房住宅建筑面积91.03平方米房地产市场价值。

鉴定目的：为海口海事法院执行案件提供价值参考依据。

评估鉴定价值时点：2018年10月9日。

鉴定价格定义：鉴定对象房地产在公开市场上最可能形成的价格，包括房屋所有权价格及其占用的国有出让土地使用权价格。

鉴定结果：评估鉴定人员根据估价目的，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，经过评估，海口海事法院委托评估的吴备持有的位于文昌市文城镇云逸路8号义方家园2号楼北大苑602房住宅建筑面积91.03平方米房地产，在设定条件下，于2018年10月9日的房地产市场价值的评估结果如下：

估价单价：13,575.00元/平方米；

建筑面积：91.03平方米；

估价总价：RMB1,235,700.00元；

大写人民币：人民币壹佰贰拾叁万伍仟柒佰元整。

鉴定的结果及有关说明，请见后附的《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查阅《估价鉴定技术报告》。

随函附送中联天目房估字（2018）第 0088 号《房地产估价鉴定报告》正本六份。

此 致



二〇一八年十月十六日

目 录

致委托方函.....	1
一、估价鉴定单位承诺.....	4
二、估价师声明.....	5
三、估价的假设与限制条件	7
四、估价鉴定结果报告.....	9
五、估价鉴定技术报告.....	18
六、附 件（复印件）	41
1.《海口海事法院司法鉴定委托书》（2018）琼 72 技鉴委 23 号；	
2.《海口海事法院执行裁定书》（2018）琼 72 执 151 号；	
3.《海口市龙华区人民法院民事判决书》（2017）琼 0106 民初 6084 号；	
4.《房屋他项权证》文昌市房权证他字第 12026 号；	
5.房产信息查询结果；	
6.鉴定对象图片资料；	
7.鉴定单位营业执照和资格；	
8.鉴定人员资格；	
9.鉴定费用缴费通知单。	

中联天目土地房地产资产评估有限公司

中联天目房估字（2018）第 0088 号

一、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估价鉴定活动。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。

中联天目土地房地产资产评估有限公司



〇一八年十月十六日

二、估价师声明

1、本人同意鉴定单位的指派，担任本案房地产估价鉴定的鉴定人，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现场核实察看，但仅限于鉴定对象的外观与目前维护管理状况，尤其是因提供资料有限，我们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进行调查核实的责任，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。

4、我们依照民事诉讼法及有关专业规范，公开、公平、公正地进行了本次房地产估价鉴定。

5、我们在本评估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，但受到本评估鉴定报告中已说明的假设和限制条件的限制，以及评估鉴定人员客观能力的影响。

7、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析、形成意见和结论，撰写本估价鉴定报告。

8、没有人对本评估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。除评估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。

10、当事人不配合评估鉴定人员对估价对象进行现场查勘将承担不利后果。

11、估价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。

(本页无正文)

撰写本估价鉴定报告的估价师:

注册房地产估价师

估价师签字盖章

商小刚



黄音舒



三、估价的假设与限制条件

（一）一般假设

1、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，但未予以核实，假定它们是合法、真实、准确和完整的。

2、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。

3、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。

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

5、不考虑特殊买家的附加出价。

6、报告有效期内房地产、建筑市场价格没有太大的波动。

7、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。

8、估价对象按规划设计续建完工为最高最佳使用。

9、本次估价未考虑租赁、查封、抵押等因素对估价对象价值的影响，保持整体和持续使用为前提。

（二）未定事项假设

1、委托鉴定方未能提供鉴定对象分摊土地的《国有土地使用证》，估价人员不考虑鉴定对象应分摊的土地使用权的性质、用途和使用年限等因素对房地产价值的影响，不考虑该土地尚可使用年限长于或短于该房屋建筑物剩余使用年限对该房地产价值的影响，本次估价鉴定假设鉴定对象合法拥有对应分摊的国有土地使用权，提请报告使用者注意。

（三）背离事实假设

估价对象实际用途与设计用途一致，本次评估无背离事实假设。

（四）不相一致假设

本次评估实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等之间一致，房屋权属证明、土地权属证明上的权利人之间一致，无不相一致假设。

（五）依据不足假设

本次评估无依据不足假设。

（六）估价报告使用限制

1、本次估价所确定的房地产价值是在本次估价目的的特定条件下形成的市场客观合理价值，若改变估价目的则使用本报告无效。

2、本次估价结果包括与房产不可分割的满足其使用功能的水、电、装修以及配套的所有相关辅助设施。

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，因此本报告建议应用的有效期为一年，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评估。

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。本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容而导致的有关纠纷和损失，本估价机构和估价师不承担任何法律责任。

四、估价鉴定结果报告

（一）委托鉴定方

海口海事法院

（二）受理鉴定方

总公司简介：中联天目土地房地产资产评估有限公司。

法定代表人：程俊平；

住所：南京市浦口区汤泉街道九龙社区居民委员会楼；

统一社会信用代码：9132010067493335XL；

备案等级：壹级；

证书编号：苏建房估备（壹）南京 00001；

注册资本：5000 万元整；

公司类型：有限责任公司；

经营范围：房地产评估；土地评估；资产评估；工程咨询服务；工程造价、财务、税务、投资咨询服务；投资项目可行性研究；房地产经纪。（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）

海南分公司简介：中联天目土地房地产资产评估有限公司海南分公司。

地址：海南省海口市龙华区国贸大道 48 号新达商务大厦 501 室；

注册号：460100000507398；

负责人：商小刚。

（三）鉴定项目

对吴备持有的位于文昌市文城镇云逸路 8 号义方家园 2 号楼北大苑 602 房住宅建筑面积 91.03 平方米房地产市场价格进行评估鉴定。

（四）案情摘要：

1、案由：申请执行人平安银行股份有限公司与被执行人吴备金融借款合同纠纷一案。

2、当事人

申请执行人：平安银行股份有限公司

被执行人：吴备

3、主要案情

申请执行人平安银行股份有限公司与被执行人吴备金融借款合同纠纷一案，需对被执行人吴备持有的位于文昌市文城镇云逸路 8 号义方家园 2 号楼北大苑 602 房住宅建筑面积 91.03 平方米房地产市场价值进行评估鉴定。

（五）鉴定过程

2018 年 9 月 17 日经随机确定中联天目土地房地产资产评估有限公司为本次评估的鉴定单位，接到海口海事法院的司法鉴定委托后，鉴定单位中联天目土地房地产资产评估有限公司指派商小刚、黄音舒担任本案鉴定人。

2018 年 10 月 9 日，承办人召集鉴定人和双方当事人一同前往吴备持有的位于文昌市文城镇云逸路 8 号义方家园 2 号楼北大苑 602 房住宅建筑面积 91.03 平方米房地产对鉴定标的进行现场勘察，记录室内装修情况，被执行人未到场。

本次鉴定工作在海口海事法院承办人的监督下，于 2018 年 10 月 9 日开始进行工作，鉴定人员在现场勘察的基础上，对委托鉴定对象进行了必要的市场调查，根据委托鉴定目的及委托鉴定方提供的有关资料，我们根据房地产估价的有关原则和规定，对评估鉴定范围内的房地产进行了评估和产权界定，整个评估工作分四个阶段进行：

（1）评估前期准备工作阶段

本阶段的主要工作是：根据我司房地产评估工作的需要，制订评估工作计划，同时收集评估所需文件资料。

（2）评估实施阶段

根据房地产评估的有关原则和规定，对评估范围内的房地产进行了评估和产权查询，具体步骤如下：

- ①查阅委托方提供的相关资料等；
- ②到现场进行现场勘察；

③开展市场调研工作；

④收集和查询相关法律、法规文件资料。

(3)评估汇总阶段

评估人员对房地产的初步评估结果，进行汇总分析对比工作，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对房地产评估结果进行调整、修改和完善。

(4)提交报告阶段

2018年10月16日出具中联天目房估字（2018）第0088号《房地产估价鉴定报告》正式报告一式六份。

（六）鉴定对象概况

1.鉴定对象区位状况

1.1 地理位置：

鉴定对象位于文昌市文城镇云逸路8号，四至不详。

1.2 交通状况：

估价对象周围有云逸路、文建路、军城路等道路，已形成网络，附近有公交车经过，交通便捷。

1.3 商业繁华度：

估价对象周围有永恒蛋糕、富成商行、话咖茶饮等商铺，商业繁华度较繁华。

1.4 公用基础设施：

估价对象所处区域有睿思幼儿园、中国建设银行、文昌九州医疗等公共基础设施，公用配套设施齐全。

1.5 环境质量：

估价对象周围绿化率较高，景观环境较好。

2.鉴定对象实物状况

2.1 土地状况

鉴定对象所在土地位置位于文昌市文城镇云逸路8号，未获得相关土地权利

登记信息，现场勘查发现：土地形状较规则，地形地势良好，无不良地质现象，土壤未发现受过明显污染，无设定有其他地役权，土地开发程度达到高配置五通一平，所在区域地理位置较好，周边各类商业设施较多，环境景观较好。

2.2 建筑物状况

经现场勘查，鉴定对象装修情况如下：

小区部分：小区绿化率较高，环境较好；小区内有游泳池、篮球场、网球场等娱乐设施，公共设施及基础设施完善；小区建有停车位，停车位充足。

公共部分：鉴定对象位于文昌市文城镇云逸路 8 号义方家园 2 号楼北大苑，约建成于 2011 年，该幢住宅楼共 21 层，一层四户，安装有两部客梯及两部人行梯，墙上装有铝合金平开窗，墙上贴有 45cm×45cm 墙砖，地面贴有 60cm×60cm 地砖，1 楼装有门禁，需刷卡进入。

鉴定对象：鉴定对象位于 2 号楼北大苑 6 层 602 房，防盗门入户，户型为二室一厅一厨一卫二阳台，客厅地面贴有 60cm×60cm 地砖，墙上涂有白色涂料，厨房地面贴有 30cm×30cm 防滑砖，墙上贴有 40cm×20cm 墙砖，暗管暗线，卫生间贴有 30cm×30cm 地砖，暗管暗线，两间卧室装修一致，地面贴有 45cm×45cm 地砖，墙上涂有白色涂料，铝合金平开窗，其中一间卧室带有卫生间。鉴定对象保养维护状况良好，目前自用。

3. 鉴定对象权利状况

3.1 土地权益状况

鉴定对象所在土地位置位于文昌市文城镇云逸路 8 号，委托鉴定方未能提供相应的《国有土地使用证》，四至不详，土地面积不详，土地使用权管制情况不明确。



3.2 地上建筑物权益状况

鉴定对象所在位置房产位于文昌市文城镇云逸路8号义方家园2号楼北大苑602房，建筑面积91.03平方米，委托鉴定方提供了房产信息查询结果，未提供房产证，具体情况如下：

建筑物编号	北大苑602房	项目名称	非商品房旧数据专用项目	幢名称	2
单元		层号	6	房号	北大苑602房
所在市		所在区		街道	
公摊面积		套内面积	70.77m ²	建筑面积	91.03m ²
建筑性质		建筑用途	成套住宅	建筑结构	钢、钢筋混凝土结构
户型		坐落	文昌市文城镇云逸路8号义方家园2#楼北大苑602房	坐标	

（七）鉴定目的

为海口海事法院执行案件提供价值参考依据。

（八）鉴定价格定义

鉴定对象房地产在价值时点状况下于公开市场上最可能形成的市场价格，包括房屋所有权价格。

（九）估价鉴定时点

2018年10月9日

（十）鉴定原则

本估价报告在遵循公正、公平、公开、客观、科学原则的前提下，具体依据如下原则：

1、客观、独立、公正原则：要求站在中立的立场上，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估价对象状况下的价值或价格的原则。

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

4、替代原则：要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或

价格偏差在合理范围内的原则。

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

（十一）鉴定依据

我们在本次评估工作中所遵循的国家、有关政府和部门的法律法规以及在评估中参考的文件资料主要有：

1. 主要法律法规

（1）《中华人民共和国物权法》（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3月16日通过，自2007年10月1日起施行。）；

（2）《中华人民共和国城市房地产管理法》（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通过关于修改《中华人民共和国城市房地产管理法》的决定，自公布之日起施行。）；

（3）《中华人民共和国土地管理法》（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，自2004年8月28日起施行。）；

（4）中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；

（5）《房地产估价基本术语规范》GB/T50899-2013；

（6）《土地估价规程》；

（7）海南省、文昌市有关部门颁发的文件、法规等；

（8）其它相关的法律法规文件。

2. 经济行为文件

《海口海事法院司法鉴定委托书》（2018）琼72技鉴委23号。

3. 重大合同协议、产权证明文件

（1）《房屋他项权证》文昌市房权证他字第12026号；

（2）房产信息查询结果。

4. 采用的取价标准

估价鉴定人员进行市场调查、搜集获取资料，采用市场价值标准。

（十二）鉴定方法

房地产价格评估的基本方法主要有成本法、收益法、比较法、假设开发法以及用这些方法派生的其他方法等。

根据鉴定对象的特点和估价目的及房地产估价理论、方法和文昌市房地产市场的实际情况，估价人员对该项目进行了分析，确定采用收益法和比较法评估鉴定对象房地产市场价格。理由如下：

近年来文昌市房地产市场发育充分，在文昌市内与鉴定对象类似的交易实例较多，可比性较强，首选比较法进行评估；另外鉴定对象为可出租类型收益性物业，文昌市住宅房地产租赁市场活跃，可采用收益法进行评估。

收益法指预测估价对象的未来收益，利用报酬率将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i}$$

其中：

V--表示估价对象在价值时点的收益价格，即现值

A_i--表示未来第i年的净收益

R--表示报酬率

n--表示房地产的收益年限

比较法原理：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值或价格的方法。鉴定对象所在区域同类型的房地产案例较多，可采用比较法进行估价。

$$\text{计算公式： } P = \left(\sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i \right) / n$$

其中：

P—评估对象房地产价格

n--选取的可比实例个数

X_i--第i个可比实例的价格

ai、bi、ci--第 i 个可供比较实例的交易情况、区位状况、实物状况的修正系数。

(十三) 鉴定结论

我公司严格按照国家有关法律法规和《房地产估价规范》的要求，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，依据贵方提供的相关资料，选用适宜的估价方法，通过综合分析影响房地产价格因素，进行认真测算，最终确定海口海事法院委托鉴定的吴备持有的位于文昌市文城镇云逸路8号义方家园2号楼北大苑602房住宅建筑面积91.03平方米房地产于2018年10月9日的房地产评估结果如下：

估价单价：13,575.00元/平方米；

建筑面积：91.03平方米；

估价总价：RMB1,235,700.00元；

大写人民币：人民币壹佰贰拾叁万伍仟柒佰元整。

(十四) 评估鉴定人员

注册房地产估价师

估价师签字盖章

商小刚



黄音舒



(十五) 鉴定作业日期

2018年10月9日至2018年10月16日

(十六) 鉴定报告应用的有效期

本报告应用的有效期为一年，自2018年10月16日起，至2019年10月15日止。

中联天目土地房地产资产评估有限公司

二〇一八年十月十六日



海口海事法院

司法鉴定委托书

(2018)琼72技鉴委23号

中联天目土地房地产评估有限公司：

本院在执行申请执行人平安银行股份有限公司与被执行人吴备金融借款合同纠纷一案中，需要对被执行人吴备名下的位于文昌市文城镇云逸路8号义方家园2号楼北大苑602房（证号：文房证字第78804号，建筑面积91.03平方米）的市场价值进行评估。

根据法律法规及最高人民法院的有关规定，特委托你单位予以评估。请你单位根据报送的材料，指派专业技术人员进行评估，并严格按如下事项开展相关工作，否则我院将单方取消对你单位的委托资格并重新选定鉴定机构：

一、请在接受委托后两日内提供鉴定费用预交通知书，附带提交你单位资质及所指派的专业技术人员技术资格材料以便我院审核。

二、请在当事人预交鉴定费用后立即告知本院，并在五日内完成评估材料的采集和检验工作。

三、如经审查认为需要补充鉴定材料，请在接受委托后两日内以书面形式提出。

四、如最终确定的评估费多于预缴费用的，不得以补交尾款为由拒绝出具鉴定报告正式稿。

五、评估工作应在接收委托书后十四日内完成，如确因特殊情况需要延长的，请提交书面申请。

六、你单位进行评估后应当出具书面评估结论，在评估报告上签署评估人员姓名并加盖单位公章，一式六份提交我院。

我院移交的有关材料，请一并予以退还。



附件：移送材料有：

1. 对外委托鉴定申请书一份；
2. 房屋抵押登记证书、执行裁定、民事判决书等复印件各一份。

联系地址：海南省海口市人民大道 74 号

邮 编：570208

联 系 人：高景伟

联系电话：15203037252