

房地产估价鉴定报告

鉴定报告编号：华智房估字[2018]第 11001 号

鉴定项目名称：琼海市石壁镇永安街 198.60 m²城镇混合住宅用地土地使用权及地上 434.70 m²建筑物房地产价格评估鉴定

委托鉴定方：海口市龙华区人民法院

受理鉴定方：海南华智土地房地产评估有限公司

鉴定人员：郑 笋（注册号：4620100004）

赖玉娥（注册号：4620000010）

鉴定报告出具日期：二〇一八年十一月七日

致委托鉴定方函

海口市龙华区人民法院：

受贵院委托，我对位于琼海市石壁镇永安街 198.60 m²城镇混合住宅用地土地使用权及地上 434.70 m²建筑物的房地产市场价值进行了评估鉴定。

鉴定目的：为人民法院办理案件提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

价值时点：2018 年 10 月 31 日。

价值类型：本次估价鉴定所评估的是鉴定对象的市场价值，即指假定在充分发达的公开市场条件下，交易双方在交易地位平等、充分了解相关市场信息及交易双方独立和理智进行判断的前提下形成的公平市场价格。

鉴定方法：本次估价鉴定采用成本法和收益法进行评估。

鉴定结果：经过实地查看和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，采用科学的估价方法对鉴定对象进行了严密的分析、测算和判断，最终确定鉴定对象于鉴定时点 2018 年 10 月 31 日的市场价值为人民币 2,425,821.00 元，大写人民币**贰佰肆拾贰万伍仟捌佰贰拾壹元整**，鉴定对象按建筑面积计算的平均评估单价为人民币 5,580.00 元/m²。

特别提示：以上内容摘自估价报告正文，估价的详细结果、测算过程及有关说明，请详见《估价结果报告》和《估价技术报告》，使用本报告应以对报告进行全面阅读与充分理解为前提。

海南华智土地房地产评估有限公司

法定代表人：赖玉娥

二〇一八年十一月七日

目 录

致委托鉴定方函	1
估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
估价鉴定结果报告	5
一、委托鉴定方	5
二、受理鉴定方	5
三、鉴定目的	5
四、案情摘要	5
五、鉴定过程	5
六、鉴定对象	7
七、鉴定价值时点.....	8
八、鉴定价值类型.....	8
九、鉴定原则	9
十、鉴定依据	9
十一、鉴定方法	10
十二、鉴定结果	11
十三、评估鉴定人员.....	11
十四、实地查勘期.....	11
十五、估价鉴定作业期.....	11

估价师声明

1、注册房地产估价师在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、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师与估价报告中的估价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，也对估价对象、估价委托人、及估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T 50291—2015、《房地产估价术语标准》GB/T 50899—2013 的规定进行评估工作，撰写本估价报告。

估价假设和限制条件

一、估价假设条件

1. 一般假设

(1)、本次估价以估价对象在价值时点拥有合法产权、可按规划用途正常持续使用为基本前提。

(2)、估价师对估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，在没有理由怀疑其合法性、真实、准确和完整性且未予以核实的情况下，假设估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整、有效。估价对象不涉及任何诉讼，未被查封，可在公开市场上自由转让。

(3)、估价师对估价对象进行了实地勘察，未发现基础、主体结构存在安全隐患，对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，在没有理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构对估价对象进行鉴定、检测的情况下，假设估价对象不存在质量缺陷及安全隐患。

2. 未定事项假设

未定事项是指对估价所必需的尚未明确或不够明确的事项所做的合理的、最可能的假定。本次估价的估价对象不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

3. 背离事实假设

背离事实假设是指因估价目的的特殊需要、交易条件的设定或约定、对估价对象状况所做的与估价对象的实际状况不一致的合理假定。本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故本估价报告无背离事实假设。

4. 不相一致假设

不相一致假设是指估价对象存在实际用途、证载用途、规划用途等用途之间不一致，或不同权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称或地址不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称、地址的合理假定。本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告无背离事实假设。

5. 依据不足假设

依据不足假设是指在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。

估价对象土地证载用途为城镇混合住宅用地，据现场勘察，估价对象对象地上地上建筑物为地下 1 层、地上 2 层结构，其中地上第 1 层作商铺使用，地上第 2 层作住宅使用。本次评估按照其实际利用状况，土地使用权以商服用途、住宅用途各占 50%进行评估，若与土地规划指标有所不符，则应进行相应调整。

二、估价鉴定报告使用限制

1、估价鉴定报告使用者为估价鉴定委托方，或为估价合同中约定的其他估价鉴定报告使用者和国家法律、法规规定的估价鉴定报告使用者，任何未经估价机构和估价鉴定委托人确认的机构和个人，不能因得到估价鉴定报告而成为估价鉴定报告使用者。

2、本估价鉴定报告只为本次鉴定目的服务，不得作为其他目的使用。如果改变估价目的或若用于其他用途对使用者造成损失，本公司不承担任何责任。

3、未经本公司允许，本估价鉴定报告不得向委托人和估价鉴定报告审查部门之外的单位和个人提供，任何单位或个人不得将本报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

4、本报告使用期限为壹年，自估价鉴定报告出具之日起计算，即自 2018 年 11 月 7 日至 2019 年 11 月 6 日止。如果在报告使用期限内房地产市场价格出现较大的涨落情况，应相应调整估价结果再使用或重新进行估价。超过使用期限，需重新进行估价。

三、其他事项说明

1、估价对象房产证证载建筑物总层数为 2 层，建筑面积为 434.70 m²。

经现场勘察，建筑物实际结构为地下 1 层、地上 2 层结构。本次估价鉴定依据合法原则以证载面积进行评估。鉴于估价对象地下 1 层具备正常使用功能，其对鉴定对象整体利用价值有所提升系实际状况，因此评估测算过程对此增值因素予以考虑，本次估价鉴定结论已充分考虑地下 1 层对鉴定对象价值的影响。

2、根据评估鉴定资料，鉴定对象土地面积为 198.60 m²，地上建筑物面积为 434.70 m²，则土地实际容积率为 2.19，本次估价鉴定依据鉴定对象现状实际容积率进行评估。

3、报告中数据运算全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此，可能出现个别等式不完全相等的情况，但不影响运算结果和最终估价结果的准确性和普适指导性。

估价鉴定结果报告

一、委托鉴定方

名称：海口市龙华区人民法院

二、受理鉴定方

名称：海南华智土地房地产评估有限公司

法定代表人：赖玉娥

单位地址：海口市国贸国贸北路 A1-12 德派斯大厦 C 座 402 室

评估机构资格证书号：[2017]琼建审房估证字第 2006 号

房地产估价资质等级：贰级

联系电话：(0898) 68533918

三、鉴定目的

为人民法院办理案件提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

四、案情摘要

4.1 案由：买卖合同纠纷。

4.2 当事人

申请执行人：海南裕泰科技饲料有限公司

被执行人：王行权

4.3 主要案情

海口市龙华区人民法院受理的(2018)琼 0106 执 3131 号海南裕泰科技饲料有限公司与王行权买卖合同纠纷一案,需对被执行人王行权名下位于琼海市石壁镇永安街 198.60 m²城镇混合住宅用地土地使用权及地上 434.70 m²建筑物(房产证号:海房海权字第 15500 号)的市场价值进行评估鉴定。

五、鉴定过程

2018 年 9 月 18 日随机选定海南华智土地房地产评估有限公司为本标的物的评估鉴定机构。

2018 年 10 月 31 日,监督员召集鉴定人、双方当事人于上午 11:30 抵

达琼海市石壁镇永安街进行现场勘察，鉴定人、监督员、申请执行人到达现场，被执行人未到场，鉴定人员对鉴定对象进行了勘察、拍照、记录。

2018年11月7日出具《房地产估价鉴定报告》正式报告。

本次鉴定工作在监督员的监督下，于2018年10月31日开始进行工作，鉴定人员在现场勘察的基础上，对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、及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现场勘察、市场调查和价格评估鉴定，整个估价鉴定工作分四个阶段进行：

(1) 估价鉴定前期准备工作阶段

本阶段的主要工作是：根据我公司房地产价格评估工作的需要，制订估价作业计划，同时收集鉴定所需文件资料。

(2) 估价鉴定工作实施阶段

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现场勘察、市场调查和价格评估鉴定，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) 估价鉴定汇总阶段

鉴定人员对鉴定对象的初步鉴定结果进行复审，确认评估鉴定工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据复审结果，对鉴定对象的初步鉴定结果进行调整、修改和完善。

(4) 提交报告阶段

2018年11月7日出具“华智房估字[2018]第11001号《房地产估价鉴定报告》”正式报告一式六份。

六、鉴定对象

本次鉴定对象为琼海市石壁镇永安街 198.60 m²城镇混合住宅用地土地使用权及地上 434.70 m²建筑物的房地产。

1、鉴定对象位置

鉴定对象位于琼海市石壁镇 X351 县道南侧，南面距万泉河（沿路）约 250 米。所在位置为城市商住区，距镇商业中心区较近，区域内各项基础设施较为完善、公共配套设施较为齐全。

2、鉴定对象土地状况

据鉴定人员现场勘察，鉴定对象宗地东、西、南三面邻其他住宅楼，北面面临 X351 县道。宗地形状较为规则，现状开发程度为宗地外“五通”（即通路、通电、通讯、供水、排水），宗地内场地平整。据鉴定对象土地使用权证所载，土地使用期限至 2070 年 6 月 1 日。

3、鉴定对象建筑物状况

据鉴定人员现场勘察，鉴定对象建筑物约建成于 2003 年，钢混结构，建筑物为地下 1 层、地上 2 层楼房，建筑物东、西面墙与相邻商住楼相连，外墙正面刷涂料，背面贴瓷砖。建筑物装修如下：

建筑结构，设施设备	约建成于 2003 年，钢混结构，建筑物为地下 1 层、地上 2 层，建筑物外墙正面刷涂料，背立面贴瓷砖。室内设一楼梯，楼梯步级贴大理石，不锈钢护栏扶手。室内电线为明装线槽管线。
门窗	入户门为折叠对开金属门，室内房间门为夹板木门，铝合金玻璃窗加设不锈钢防盗网。
地下 1 层	大开间未分隔，砼地面，墙面、天棚刷涂料。
地上 1 层	平面布置为：1 大厅、1 厨 1 卫。 大厅地面为水泥砂浆地面，墙面贴 1.2 米高瓷砖、其上刷涂料，天棚刷涂料。 厨房地面为水泥砂浆地面，墙面贴 1.2 米高瓷砖、其上刷涂料，天棚刷涂料。安装有洗手盆，未安装固定灶台、橱柜。 卫生间地面铺瓷砖，墙面贴 1.8 米高瓷砖，其上及天棚刷涂料，安装普通洁具。
地上 2 层	每层平面布置为：4 房 1 厅 2 卫。 厅地面铺瓷砖，墙面贴 1.2 米高瓷砖、其上刷涂料，天棚刷涂料。 房间地面铺瓷砖，墙面、天棚刷涂料。 卫生间地面铺瓷砖，墙面贴 1.8 米高瓷砖，其上及天棚刷涂料，安装普通洁具。
第 2 层东北侧房间室内部分墙面、卫生间内部分墙面抹灰有霉变、脱落现象。 建筑物整体为简单装修档次，维护保养状况一般，室内成新度一般。	

4、鉴定对象权属状况

(1) 土地权利状况

根据委托方能提供的《国有土地使用证》，鉴定对象土地权属状况如下：

土地权属状况表

土地证号	海国用（2005）字第 0765 号
土地使用权人	王行权
坐落	琼海市石壁镇永安街
地号	1-16
图号	石壁镇地籍图
使用权类型	出让
地类（用途）	城镇混合住宅用地
批准用地年限	2070 年 6 月 1 日
用地面积（m ² ）	198.60

（2）建筑物权利状况

根据委托方提供的《房屋所有权证》，鉴定对象建筑物权属状况如下：

建筑物权属状况表

房产证号	海房海权字第 15500 号
房屋所有权人	王行权
坐落	琼海市石壁镇永安街
丘（地）号	1-16
产别	私有房产
结构	钢筋混凝土
房屋总层数	2
建筑面积（m ² ）	434.70
设计用途	--

（3）他项权利状况

本次估价目的系为人民法院办理案件提供价值参考依据，根据《房地产估价规范》相关规定，不考虑鉴定对象被查封以及房地产上可能存在的担保物权和其他优先受偿权的影响。据现场勘察，鉴定对象现状为业主自用，无对外租赁。据此，本次估价鉴定设定鉴定对象房地产不存在他项权利限制。

七、鉴定价值时点

本次估价鉴定价值时点为 2018 年 10 月 31 日。

八、鉴定价值类型

本次估价鉴定的价值类型为市场价值，是指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。

其市场价值内涵为估价对象在价值时点，现状产权及装修条件下，按设计用途持续使用前提下的公开市场价值，包含分摊的土地使用权价值、建筑物所有权价值，不包含假设交易成交后的过户税费及相关手续费。

九、鉴定原则

我们在估价时遵循了以下原则：

1、独立、客观、公正原则：评估价值应为对各方估价关系利害人均是公平合理的价值或价格。

2、合法原则：评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

3、最高最佳使用原则：根据估价对象所在的区位和当地的法规和政策，在法律上允许、技术上可能、经济上可行的前提下，经过充分合理的分析，能给估价对象带来最高收益的使用。

4、替代原则：评估价值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应在合理范围内。

5、价值时点原则：评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

十、鉴定依据

1、法律、法规、规范性文件及国家标准

(1)《中华人民共和国物权法》；

(2)《中华人民共和国城市房地产管理法》；

(3)《中华人民共和国担保法》；

(4)《中华人民共和国土地管理法》；

(5)《中华人民共和国土地管理法实施条例》；

(6)《房地产估价规范》GB/T 50291—2015、《房地产估价术语标准》GB/T 50899—2013；

- (7) 《海南省建筑工程综合定额》及有关概算指标;
- (8) 《琼海市城镇土地定级及基准地价评估成果报告》;
- (9) 其它相关的法律法规文件。

2、行为依据

估价鉴定委托方提供的《海口市龙华区人民法院司法鉴定委托书》(2018)龙鉴委字第 222 号。

3、估价鉴定委托方提供的资料

- (1) 鉴定对象《国有土地使用证》、《房屋所有权证》复印件。

4、取价依据及相关参考资料

- (1) 估价人员实地查勘记录和市场调查所搜集的有关数据、资料;
- (2) 估价对象于价值时点的周边环境和实体现状;
- (3) 房地产刊物、网上调查的相关资料;
- (4) 本估价机构掌握的其他相关资料。

十一、鉴定方法

根据《房地产估价规范》，常用的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法和基准地价系数修正法等，估价过程中应根据估价对象的特点和收集资料的情况选择适宜的估价方法。根据估价对象及区域房地产市场实际状况，本次估价采用成本法和收益法评估，成本法评估时土地采用基准地价法评估，建筑物采用重置成本法评估。

基准地价系数修正法，是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取得待估宗地在估价期日价格的方法。

重置成本法是指求取估价对象在价值时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取估价对象价值的方法。采用重置成本法确定评估值也可首先估算估价对象与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，

然后用重新购建成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

收益法是指预测估价对象未来各期的净收益，然后利用适当的报酬率（折现率）将其折算到估价时点后相加来求取估价对象价值的方法。

十二、鉴定结果

在整个估价鉴定过程中，注册房地产估价师本着公平、公正、客观的原则，在对鉴定对象进行了实地查看、广泛收集有关市场信息和鉴定对象信息的基础上，全面分析了影响鉴定对象市场价格的主要影响因素，并运用科学的估价方法对鉴定对象市场价格进行了分析、测算，结合注册房地产估价师经验判断，最终确定鉴定对象于鉴定时点2018年10月31日的市场价值为人民币2,425,821.00元，大写人民币**贰佰肆拾贰万伍仟捌佰贰拾壹元整**，鉴定对象按建筑面积计算的平均评估单价为人民币5,580.00元/m²。

十三、评估鉴定人员

参加估价鉴定的注册房地产估价师

十四、实地查勘期

本次估价鉴定的现场勘察日为2018年10月31日。

十五、估价鉴定作业期

估价鉴定作业期为2018年10月31日至2018年11月7日。

海南华智土地房地产评估有限公司

二〇一八年十一月七日