

# 房地产估价鉴定报告

鉴定项目：乐东金地房地产开发有限责任公司名下位于乐东黎族自治县尖峰镇岭头村雨林海景公馆共计 159 套房产的房地产市场价值评估鉴定

委托鉴定方：海口市中级人民法院

估价鉴定方：海南第二房地产评估事务所

鉴定人员：朱令妍            注册号：4620030015

李奕亮                        注册号：4620050011

报告出具日期：2018 年 11 月 22 日

报告编号：琼二房估字[2018]第 2094 号

## 致 委 托 方 函

海口市中级人民法院：

贵院执行的（2018）琼 01 执 382 号申请执行人海南柏盈实业投资有限公司与被执行人乐东金地房地产开发有限责任公司、三亚圣义海达房地产开发有限公司借款合同纠纷一案中，需要进行房地产估价鉴定的委托书已收悉。

受贵院委托，我公司对乐东金地房地产开发有限责任公司名下位于乐东黎族自治县尖峰镇岭头村雨林海景公馆共计 159 套房产的房地产市场价值进行估价鉴定，为人民法院执行案件提供房地产市场价值参考依据。

受理委托后，估价鉴定人员对估价鉴定对象进行了现场勘察，并对鉴定对象所在区域房地产市场进行了必要的调查了解，在此基础上，遵循房地产价值评估鉴定的有关规范，对鉴定对象房地产价值进行了评估计算。我所在规定的期限内已完成，现将估价鉴定概况报告如下：

**估价鉴定对象：**乐东金地房地产开发有限责任公司名下位于乐东黎族自治县尖峰镇岭头村雨林海景公馆共计 159 套房产的房地产市场价值。

**估价鉴定目的：**为法院办理案件提供房地产市场价值参考。

**价值时点：**二〇一八年十一月一日（价值时点：所评估的估价对象价值对应的时间，本次评估以估价师现场勘查日作为价值时点）

**价值类型：**本报告的价值类型为市场价值，即估价对象在满足全部假设和限制条件下，在价值时点的房地产公开市场最有可能形成的价值，包含房屋所有权及其所分摊的土地使用权价值。

**估价鉴定方法：**市场比较法、收益还原法。

**估价鉴定结果：**估价人员根据估价鉴定目的，遵循估价原则，按照估价鉴定程序和技术标准，进行实地勘察和市场调查，并进行认真的分析、综合和严密的测算，确定位于乐东黎族自治县尖峰镇岭头村雨林海景公馆共计 159 套房产在价值时点 2018 年 11 月 01 日的房地产市场现值总额为 69475068 元，大写人民币陆仟玖佰肆拾柒万伍仟零陆拾捌元整；详细评估结果见下表：

序号	楼（单元）号	房号	层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	房地产单价 (元/m <sup>2</sup> )	房地产总价 (元)
1	2号楼 B 单元	B101	1	28.67	9827.46	281753
2	2号楼 B 单元	B102	1	28.67	9827.46	281753
3	2号楼 B 单元	B103	1	27.88	9827.46	273990
4	2号楼 B 单元	B103A	1	28.67	9827.46	281753
5	2号楼 B 单元	B105	1	28.67	9827.46	281753
6	2号楼 B 单元	B106	1	28.67	9827.46	281753
7	2号楼 B 单元	B107	1	57.35	9630.91	552333
8	2号楼 B 单元	B109	1	24.64	9729.18	239727
9	2号楼 B 单元	B110	1	75.08	9919.80	744779
10	2号楼 B 单元	B111	1	75.22	9519.00	716019
11	2号楼 B 单元	B112	1	56.54	9149.36	517305
12	2号楼 B 单元	B113	1	28.67	9336.09	267666
13	2号楼 B 单元	B113A	1	28.67	9336.09	267666
14	2号楼 B 单元	B201	2	32.79	9878.91	323929
15	2号楼 B 单元	B202	2	32.67	9878.91	322744
16	2号楼 B 单元	B203	2	31.77	9878.91	313853
17	2号楼 B 单元	B203A	2	32.67	9878.91	322744
18	2号楼 B 单元	B205	2	32.67	10976.57	358605
19	2号楼 B 单元	B206	2	32.67	9878.91	322744

20	2号楼 B 单元	B207	2	61.46	9681.33	595015
21	2号楼 B 单元	B209	2	28.53	9780.12	279027
22	2号楼 B 单元	B210	2	28.64	9780.12	280103
23	2号楼 B 单元	B211	2	79.08	9568.84	756704
24	2号楼 B 单元	B212	2	79.22	9568.84	758044
25	2号楼 B 单元	B213	2	60.55	9197.27	556895
26	2号楼 B 单元	B213A	2	32.67	10427.74	340674
27	2号楼 B 单元	B215	2	32.79	9384.97	307733
28	2号楼 B 单元	B301	3	32.79	9930.36	325617
29	2号楼 B 单元	B302	3	32.67	9930.36	324425
30	2号楼 B 单元	B303	3	31.77	9930.36	315488
31	2号楼 B 单元	B303A	3	32.67	9930.36	324425
32	2号楼 B 单元	B306	3	32.67	9930.36	324425
33	2号楼 B 单元	B307	3	61.46	9731.76	598114
34	2号楼 B 单元	B311	3	79.08	9618.67	760644
35	2号楼 B 单元	B312	3	79.22	9618.67	761991
36	2号楼 B 单元	B313	3	60.55	9245.17	559795
37	2号楼 B 单元	B313A	3	32.67	9433.85	308204
38	2号楼 B 单元	B315	3	32.79	9433.85	309336
39	2号楼 B 单元	B403A	4	32.67	9981.82	326106
40	2号楼 B 单元	B406	4	32.67	9981.82	326106
41	2号楼 B 单元	B413A	4	32.67	9482.73	309801
42	2号楼 B 单元	B705	7	32.67	11492.26	375452
43	2号楼 B 单元	B909	9	28.53	11492.84	327891
44	2号楼 B 单元	B910	9	28.64	11492.84	329155
45	2号楼 B 单元	B1001	10	32.79	11667.27	382570
46	2号楼 B 单元	B1003	10	31.77	11667.27	370669
47	2号楼 B 单元	B1015	10	32.79	11083.91	363441
48	2号楼 B 单元	B1115	11	32.79	11362.11	372564
49	2号楼 B 单元	B1208	12	28.64	11899.43	340800
50	2号楼 B 单元	B1209	12	28.53	11899.43	339491

51	2号楼 B 单元	B1210	12	28.64	11899.43	340800
52	2号楼 B 单元	B1215	12	32.79	11418.64	374417
53	2号楼 B 单元	B1413A	14	32.67	11531.70	376741
54	2号楼 B 单元	B1415	14	32.79	11531.70	378124
55	2号楼 B 单元	B1508	15	28.64	12076.15	345861
56	2号楼 B 单元	B1509	15	28.53	12076.15	344533
57	2号楼 B 单元	B1510	15	28.64	12076.15	345861
58	2号楼 B 单元	B1606	16	32.67	12257.63	400457
59	2号楼 B 单元	B1608	16	28.64	12135.06	347548
60	2号楼 B 单元	B1609	16	28.53	12135.06	346213
61	2号楼 B 单元	B1610	16	28.64	12135.06	347548
62	2号楼 B 单元	B1615	16	32.79	11644.75	381831
63	2号楼 B 单元	B1708	17	28.64	12193.97	349235
64	2号楼 B 单元	B1709	17	28.53	12193.97	347894
65	2号楼 B 单元	B1808	18	28.64	12252.87	350922
66	2号楼 B 单元	B1901	19	32.79	12436.14	407781
67	2号楼 B 单元	B1902	19	32.67	12436.14	406289
68	2号楼 B 单元	B1903	19	31.77	12436.14	395096
69	2号楼 B 单元	B1903A	19	32.67	12436.14	406289
70	2号楼 B 单元	B1906	19	32.67	12436.14	406289
71	2号楼 B 单元	B1908	19	28.75	12311.78	353964
72	2号楼 B 单元	B1910	19	60.55	11578.05	701051
73	2号楼 B 单元	B1911	19	32.67	11814.34	385974
74	2号楼 B 单元	B1912	19	32.79	11814.34	387392
75	2号楼 A 单元	A101	1	83.28	9418.80	784398
76	2号楼 A 单元	A102	1	56.56	9630.91	544724
77	2号楼 A 单元	A103	1	56.56	9630.91	544724
78	2号楼 A 单元	A103A	1	56.56	9630.91	544724
79	2号楼 A 单元	A105	1	28.67	9827.46	281753
80	2号楼 A 单元	A106	1	31.07	9827.46	305339
81	2号楼 A 单元	A107	1	31.07	9336.09	290072

82	2号楼 A 单元	A108	1	28.67	9336.09	267666
83	2号楼 A 单元	A109	1	28.67	9336.09	267666
84	2号楼 A 单元	A110	1	56.56	9149.36	517488
85	2号楼 A 单元	A111	1	56.56	9149.36	517488
86	2号楼 A 单元	A112	1	83.28	9418.80	784398
87	2号楼 A 单元	A201	2	87.55	10520.12	921037
88	2号楼 A 单元	A202	2	64.56	10757.04	694475
89	2号楼 A 单元	A203A	2	64.56	9681.33	625027
90	2号楼 A 单元	A205	2	32.67	10976.57	358605
91	2号楼 A 单元	A206	2	35.51	9878.91	350800
92	2号楼 A 单元	A207	2	35.51	9384.97	333260
93	2号楼 A 单元	A208	2	32.67	9384.97	306607
94	2号楼 A 单元	A209	2	64.34	9197.27	591752
95	2号楼 A 单元	A210	2	64.56	9197.27	593776
96	2号楼 A 单元	A211	2	64.56	10219.18	659750
97	2号楼 A 单元	A212	2	87.55	10520.12	921037
98	2号楼 A 单元	A301	3	87.55	9517.42	833250
99	2号楼 A 单元	A302	3	64.56	9731.76	628282
100	2号楼 A 单元	A303	3	64.56	9731.76	628282
101	2号楼 A 单元	A303A	3	64.56	9731.76	628282
102	2号楼 A 单元	A306	3	35.51	9930.36	352627
103	2号楼 A 单元	A309	3	64.34	9245.17	594834
104	2号楼 A 单元	A310	3	64.56	9245.17	596868
105	2号楼 A 单元	A311	3	64.56	9245.17	596868
106	2号楼 A 单元	A312	3	87.55	9517.42	833250
107	2号楼 A 单元	A401	4	87.55	9566.74	837568
108	2号楼 A 单元	A412	4	87.55	9566.74	837568
109	2号楼 A 单元	A1405	14	32.67	12138.63	396569
110	2号楼 A 单元	A1407	14	35.51	11531.70	409491
111	2号楼 A 单元	A1408	14	32.67	11531.70	376741
112	2号楼 A 单元	A1508	15	32.67	11588.22	378587

113	2号楼 A 单元	A1607	16	35.51	11644.75	413505
114	2号楼 A 单元	A1806	18	35.51	11757.81	417520
115	2号楼 A 单元	A1903	19	32.67	12436.14	406289
116	2号楼 A 单元	A1903A	19	35.51	12436.14	441607
117	2号楼 A 单元	A1905	19	35.51	12436.14	441607
118	1号楼 A 单元	A108	1	28.67	10919.40	313059
119	1号楼 A 单元	A209	2	64.34	9681.33	622897
120	1号楼 A 单元	A312	3	87.55	11249.91	984930
121	1号楼 A 单元	A403	4	64.56	10325.63	666623
122	1号楼 A 单元	A410	4	64.56	10869.09	701708
123	1号楼 A 单元	A509	5	64.34	11371.04	731613
124	1号楼 A 单元	A1507	15	35.51	12198.13	433156
125	1号楼 A 单元	A1903	19	32.67	11814.34	385974
126	1号楼 A 单元	A1905	19	35.51	12436.14	441607
127	1号楼 A 单元	A1906	19	32.67	12436.14	406289
128	1号楼 B 单元	B208	2	28.64	9780.12	280103
129	1号楼 B 单元	B209	2	28.53	9780.12	279027
130	1号楼 B 单元	B215	2	32.79	9878.91	323929
131	1号楼 B 单元	B301	3	32.79	10482.05	343706
132	1号楼 B 单元	B505	5	32.67	10806.81	353058
133	1号楼 B 单元	B613	6	60.55	11205.25	678478
134	1号楼 B 单元	B808	8	28.64	11435.09	327501
135	1号楼 B 单元	B809	8	28.53	11435.09	326243
136	1号楼 B 单元	B810	8	28.64	11435.09	327501
137	1号楼 B 单元	B908	9	28.64	11492.84	329155
138	1号楼 B 单元	B909	9	28.53	11492.84	327891
139	1号楼 B 单元	B910	9	28.64	11492.84	329155
140	1号楼 B 单元	B1001	10	32.79	11083.91	363441
141	1号楼 B 单元	B1003	10	31.77	11083.91	352136
142	1号楼 B 单元	B1009	10	28.53	11550.60	329539
143	1号楼 B 单元	B1010	10	28.64	11550.60	330809

144	1号楼 B 单元	B1103	11	31.77	11362.11	360974
145	1号楼 B 单元	B1108	11	28.64	11840.52	339112
146	1号楼 B 单元	B1115	11	32.79	11960.12	392172
147	1号楼 B 单元	B1201	12	32.79	11418.64	374417
148	1号楼 B 单元	B1401	14	32.79	11531.70	378124
149	1号楼 B 单元	B1403	14	31.77	11531.70	366362
150	1号楼 B 单元	B1405	14	32.67	11531.70	376741
151	1号楼 B 单元	B1406	14	32.67	11531.70	376741
152	1号楼 B 单元	B1413A	14	32.67	12138.63	396569
153	1号楼 B 单元	B1415	14	32.79	12138.63	398026
154	1号楼 B 单元	B1809	18	24.64	12252.87	301911
155	1号楼 B 单元	B1812	18	32.67	12376.64	404345
156	1号楼 B 单元	B1905	19	32.67	11814.34	385974
157	1号楼 B 单元	B1906	19	32.67	11814.34	385974
158	1号楼 B 单元	B1908	19	28.75	12311.78	353964
159	1号楼 B 单元	B1911	19	32.67	12436.14	406289
合计				6603.94		69475068

备注：鉴定的分析计算过程及有关技术依据请查阅《估价鉴定技术报告》。

随函附送琼二房估字[2018]第 2094 号《房地产估价鉴定报告》伍份。

此致

海南第二房地产评估事务所

法定代表人：朱令妍

二〇一八年十一月二十二日

# 目 录

一、估价鉴定单位承诺	9-9
二、估价鉴定人声明	10-10
三、估价的假设和限制条件	11-18
四、估价鉴定结果报告	19-34
(一) 委托鉴定方	19-19
(二) 估价鉴定方	19-19
(三) 估价鉴定对象	19-19
(四) 估价鉴定过程	19-19
(五) 估价鉴定对象概况	20-25
(六) 估价鉴定目的	25-25
(七) 价值类型	25-25
(八) 实地查勘日期&鉴定日期	26-26
(九) 价值时点	26-26
(十) 估价报告应用有效期	26-26
(十一) 估价鉴定原则	26-27
(十二) 估价鉴定依据	27-27
(十三) 估价鉴定方法	28-28
(十四) 估价鉴定结果	28-33
(十五) 估价鉴定人员	34-34
(十六) 估价鉴定单位	34-34
五、估价鉴定技术报告	35-86
(一) 区位状况描述与分析	35-35
(二) 实物状况描述与分析	36-36
(三) 权益状况描述与分析	37-37
(四) 市场背景描述与分析	37-48
(五) 最高最佳利用分析	48-48
(六) 估价方法选用	48-50
(七) 估价测算过程	50-80
(八) 估价结果确定	80-85
六、附件	86+

## 估价鉴定单位承诺

本所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。本所郑重承诺:

- 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 本估价鉴定报告除向委托鉴定方提供鉴定报告外,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。
- 本估价鉴定报告向委托鉴定方提供琼二房估字[2018]第 2094 号《房地产估价鉴定报告》伍份。

海南第二房地产评估事务所

## 估价鉴定人声明

- 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 鉴定人与本鉴定中的鉴定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。
- 3 本人已对本鉴定中的鉴定对象进行了实地勘测。
- 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，没有虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。
- 6 本估价鉴定报告中的分析、意见和结论是鉴定人独立、客观、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 鉴定人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。

### 撰写本报告的注册房地产估价师签名：

姓名	注册号	签名	签名日期
朱令妍	4620030015		2018 年 11 月 22 日
李奕亮	4620050011		2018 年 11 月 22 日

## 估价的假设和限制条件

### 一、一般假设

1、估价师对委托方提供的评估资料进行了检查，本次估价鉴定假设委托方所提供的全部资料具备真实性和合法性，且该估价鉴定对象具有完整和合法的产权之前提进行估价。仅在此前提下，本估价报告的鉴定结果才能有效地体现鉴定对象在价值时点的实有的公开市场价值。当事人保证所提供的全部资料具备真实性与合法性。

2、房地产估价师已对本估价报告中的估价对象进行了实地勘查，但仅限于对评估标的物外观和使用状况。估价人员不承担对评估标的物建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任，本次评估假设估价对象无房屋安全问题，建筑结构及质量完好。

3、假设鉴定对象基本达到最高最佳和连续使用的状态。

4、本次评估乐东金地房地产开发有限责任公司名下位于乐东黎族自治县尖峰镇岭头村雨林海景公馆共计 159 套房产的建筑面积系根据委托方提供的《乐东黎族自治县商品房买卖合同备案表》及《商品房认购书》记载的面积为准, 建筑总面积为 6603.94 m<sup>2</sup>。鉴定人员未实地测量，本次评估假设该面积与房屋实际面积相符，假设如与房地产管理部门核定的不符，本评估报告需作相应调整，甚至复估。

### 二、不相一致假设

根据司法鉴定委托书所载地址，委估对象位于乐东黎族自治县尖峰镇岭头村雨林海景公馆；根据估价师现场勘查，估价对象现场所在的地址为乐东县岭头中心大道 60 号龙沐湾 1 号海景公馆，现场勘察地址与司法鉴定

委托书所载地址情况不一致，本次评估假设估价师现场勘查的地址与司法鉴定委托书所载地址为同一房产进行评估，如与房地产管理部门核定的不符，本报告应作相应调整，甚至复估，提请报告使用方予以注意。

2、根据委托方提供的资料《乐东黎族自治县商品房买卖合同备案表》及《商品房认购书》，乐东金地房地产开发有限责任公司已就本次评估所涉及房屋与海南隆海财富养老服务管理有限公司、麦绍辉等就买卖合同进行备案，部分房屋与刘而忠达成认购协议；根据委托方提供的司法鉴定委托书，估价对象 159 套房产仍于乐东金地房地产开发有限责任公司名下，本次评估假设估价对象 159 套房产产权人为乐东金地房地产开发有限责任公司进行评估，如与房地产管理部门核定不符，本报告应作相应调整。

### 三、依据不足假设

1、本所估价师于 2018 年 11 月 01 日对委估对象乐东黎族自治县尖峰镇岭头村雨林海景公馆共计 159 套房产进行现场勘查，但由于被申请方原因，部分房屋估价师未能进入室内勘查，根据估价师现场勘查及向物业管理人員了解情况，估价对象部分房产未完成装修，本次评估根据估价师现场勘查了解到的情况假设估价对象房产内部装修状况如下表：

序号	楼（单元）号	层数	房号	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	装修状况
1	2号楼 B 单元	1	B101	28.67	毛坯
2	2号楼 B 单元	1	B102	28.67	毛坯
3	2号楼 B 单元	1	B103	27.88	毛坯
4	2号楼 B 单元	1	B103A	28.67	毛坯
5	2号楼 B 单元	1	B105	28.67	毛坯
6	2号楼 B 单元	1	B106	28.67	毛坯
7	2号楼 B 单元	1	B107	57.35	毛坯
8	2号楼 B 单元	1	B109	24.64	毛坯

9	2号楼 B 单元	1	B110	75.08	毛坯
10	2号楼 B 单元	1	B111	75.22	毛坯
11	2号楼 B 单元	1	B112	56.54	毛坯
12	2号楼 B 单元	1	B113	28.67	毛坯
13	2号楼 B 单元	1	B113A	28.67	毛坯
14	2号楼 B 单元	2	B201	32.79	毛坯
15	2号楼 B 单元	2	B202	32.67	毛坯
16	2号楼 B 单元	2	B203	31.77	毛坯
17	2号楼 B 单元	2	B203A	32.67	毛坯
18	2号楼 B 单元	2	B205	32.67	中档装修
19	2号楼 B 单元	2	B206	32.67	毛坯
20	2号楼 B 单元	2	B207	61.46	毛坯
21	2号楼 B 单元	2	B209	28.53	毛坯
22	2号楼 B 单元	2	B210	28.64	毛坯
23	2号楼 B 单元	2	B211	79.08	毛坯
24	2号楼 B 单元	2	B212	79.22	毛坯
25	2号楼 B 单元	2	B213	60.55	毛坯
26	2号楼 B 单元	2	B213A	32.67	中档装修
27	2号楼 B 单元	2	B215	32.79	毛坯
28	2号楼 B 单元	3	B301	32.79	毛坯
29	2号楼 B 单元	3	B302	32.67	毛坯
30	2号楼 B 单元	3	B303	31.77	毛坯
31	2号楼 B 单元	3	B303A	32.67	毛坯
32	2号楼 B 单元	3	B306	32.67	毛坯
33	2号楼 B 单元	3	B307	61.46	毛坯
34	2号楼 B 单元	3	B311	79.08	毛坯
35	2号楼 B 单元	3	B312	79.22	毛坯
36	2号楼 B 单元	3	B313	60.55	毛坯
37	2号楼 B 单元	3	B313A	32.67	毛坯
38	2号楼 B 单元	3	B315	32.79	毛坯
39	2号楼 B 单元	4	B403A	32.67	毛坯
40	2号楼 B 单元	4	B406	32.67	毛坯
41	2号楼 B 单元	4	B413A	32.67	毛坯
42	2号楼 B 单元	7	B705	32.67	中档装修
43	2号楼 B 单元	9	B909	28.53	中档装修

44	2号楼 B 单元	9	B910	28.64	中档装修
45	2号楼 B 单元	10	B1001	32.79	中档装修
46	2号楼 B 单元	10	B1003	31.77	中档装修
47	2号楼 B 单元	10	B1015	32.79	中档装修
48	2号楼 B 单元	11	B1115	32.79	中档装修
49	2号楼 B 单元	12	B1208	28.64	中档装修
50	2号楼 B 单元	12	B1209	28.53	中档装修
51	2号楼 B 单元	12	B1210	28.64	中档装修
52	2号楼 B 单元	12	B1215	32.79	中档装修
53	2号楼 B 单元	14	B1413A	32.67	中档装修
54	2号楼 B 单元	14	B1415	32.79	中档装修
55	2号楼 B 单元	15	B1508	28.64	中档装修
56	2号楼 B 单元	15	B1509	28.53	中档装修
57	2号楼 B 单元	15	B1510	28.64	中档装修
58	2号楼 B 单元	16	B1606	32.67	中档装修
59	2号楼 B 单元	16	B1608	28.64	中档装修
60	2号楼 B 单元	16	B1609	28.53	中档装修
61	2号楼 B 单元	16	B1610	28.64	中档装修
62	2号楼 B 单元	16	B1615	32.79	中档装修
63	2号楼 B 单元	17	B1708	28.64	中档装修
64	2号楼 B 单元	17	B1709	28.53	中档装修
65	2号楼 B 单元	18	B1808	28.64	中档装修
66	2号楼 B 单元	19	B1901	32.79	中档装修
67	2号楼 B 单元	19	B1902	32.67	中档装修
68	2号楼 B 单元	19	B1903	31.77	中档装修
69	2号楼 B 单元	19	B1903A	32.67	中档装修
70	2号楼 B 单元	19	B1906	32.67	中档装修
71	2号楼 B 单元	19	B1908	28.75	中档装修
72	2号楼 B 单元	19	B1910	60.55	中档装修
73	2号楼 B 单元	19	B1911	32.67	中档装修
74	2号楼 B 单元	19	B1912	32.79	中档装修
75	2号楼 A 单元	1	A101	83.28	毛坯
76	2号楼 A 单元	1	A102	56.56	毛坯
77	2号楼 A 单元	1	A103	56.56	毛坯
78	2号楼 A 单元	1	A103A	56.56	毛坯

79	2号楼 A 单元	1	A105	28.67	毛坯
80	2号楼 A 单元	1	A106	31.07	毛坯
81	2号楼 A 单元	1	A107	31.07	毛坯
82	2号楼 A 单元	1	A108	28.67	毛坯
83	2号楼 A 单元	1	A109	28.67	毛坯
84	2号楼 A 单元	1	A110	56.56	毛坯
85	2号楼 A 单元	1	A111	56.56	毛坯
86	2号楼 A 单元	1	A112	83.28	毛坯
87	2号楼 A 单元	2	A201	87.55	中档装修
88	2号楼 A 单元	2	A202	64.56	中档装修
89	2号楼 A 单元	2	A203A	64.56	毛坯
90	2号楼 A 单元	2	A205	32.67	中档装修
91	2号楼 A 单元	2	A206	35.51	毛坯
92	2号楼 A 单元	2	A207	35.51	毛坯
93	2号楼 A 单元	2	A208	32.67	毛坯
94	2号楼 A 单元	2	A209	64.34	毛坯
95	2号楼 A 单元	2	A210	64.56	毛坯
96	2号楼 A 单元	2	A211	64.56	中档装修
97	2号楼 A 单元	2	A212	87.55	中档装修
98	2号楼 A 单元	3	A301	87.55	毛坯
99	2号楼 A 单元	3	A302	64.56	毛坯
100	2号楼 A 单元	3	A303	64.56	毛坯
101	2号楼 A 单元	3	A303A	64.56	毛坯
102	2号楼 A 单元	3	A306	35.51	毛坯
103	2号楼 A 单元	3	A309	64.34	毛坯
104	2号楼 A 单元	3	A310	64.56	毛坯
105	2号楼 A 单元	3	A311	64.56	毛坯
106	2号楼 A 单元	3	A312	87.55	毛坯
107	2号楼 A 单元	4	A401	87.55	毛坯
108	2号楼 A 单元	4	A412	87.55	毛坯
109	2号楼 A 单元	14	A1405	32.67	中档装修
110	2号楼 A 单元	14	A1407	35.51	中档装修
111	2号楼 A 单元	14	A1408	32.67	中档装修
112	2号楼 A 单元	15	A1508	32.67	中档装修
113	2号楼 A 单元	16	A1607	35.51	中档装修

114	2号楼 A 单元	18	A1806	35.51	中档装修
115	2号楼 A 单元	19	A1903	32.67	中档装修
116	2号楼 A 单元	19	A1903A	35.51	中档装修
117	2号楼 A 单元	19	A1905	35.51	中档装修
118	1号楼 A 单元	1	A108	28.67	中档装修
119	1号楼 A 单元	2	A209	64.34	毛坯
120	1号楼 A 单元	3	A312	87.55	中档装修
121	1号楼 A 单元	4	A403	64.56	中档装修
122	1号楼 A 单元	4	A410	64.56	中档装修
123	1号楼 A 单元	5	A509	64.34	中档装修
124	1号楼 A 单元	15	A1507	35.51	中档装修
125	1号楼 A 单元	19	A1903	32.67	中档装修
126	1号楼 A 单元	19	A1905	35.51	中档装修
127	1号楼 A 单元	19	A1906	32.67	中档装修
128	1号楼 B 单元	2	B208	28.64	毛坯
129	1号楼 B 单元	2	B209	28.53	毛坯
130	1号楼 B 单元	2	B215	32.79	毛坯
131	1号楼 B 单元	3	B301	32.79	中档装修
132	1号楼 B 单元	5	B505	32.67	中档装修
133	1号楼 B 单元	6	B613	60.55	中档装修
134	1号楼 B 单元	8	B808	28.64	中档装修
135	1号楼 B 单元	8	B809	28.53	中档装修
136	1号楼 B 单元	8	B810	28.64	中档装修
137	1号楼 B 单元	9	B908	28.64	中档装修
138	1号楼 B 单元	9	B909	28.53	中档装修
139	1号楼 B 单元	9	B910	28.64	中档装修
140	1号楼 B 单元	10	B1001	32.79	中档装修
141	1号楼 B 单元	10	B1003	31.77	中档装修
142	1号楼 B 单元	10	B1009	28.53	中档装修
143	1号楼 B 单元	10	B1010	28.64	中档装修
144	1号楼 B 单元	11	B1103	31.77	中档装修
145	1号楼 B 单元	11	B1108	28.64	中档装修
146	1号楼 B 单元	11	B1115	32.79	中档装修
147	1号楼 B 单元	12	B1201	32.79	中档装修
148	1号楼 B 单元	14	B1401	32.79	中档装修
149	1号楼 B 单元	14	B1403	31.77	中档装修
150	1号楼 B 单元	14	B1405	32.67	中档装修

151	1号楼 B 单元	14	B1406	32.67	中档装修
152	1号楼 B 单元	14	B1413A	32.67	中档装修
153	1号楼 B 单元	14	B1415	32.79	中档装修
154	1号楼 B 单元	18	B1809	24.64	中档装修
155	1号楼 B 单元	18	B1812	32.67	中档装修
156	1号楼 B 单元	19	B1905	32.67	中档装修
157	1号楼 B 单元	19	B1906	32.67	中档装修
158	1号楼 B 单元	19	B1908	28.75	中档装修
159	1号楼 B 单元	19	B1911	32.67	中档装修
合计				6603.94	

装修状况	中档 装修 状况	外装修	涂料
		地面	瓷砖
		墙面	涂料及瓷砖墙裙
		顶棚	涂料及吊顶
		厨卫	瓷砖地面；墙面瓷砖到顶；顶棚吊顶
		门	普通防盗门
		窗	铝合金玻璃窗
		水电	生活水电
	毛坯 状况	外装修	涂料
		地面	无
		墙面	
		顶棚	
		厨卫	
		门	普通防盗门
		窗	铝合金玻璃窗
水电	生活水电（未安装）		

如与估价对象实际装修核定不符，本报告应根据实际房产室内装修情况作相应调整，甚至复估。

2、根据委托方提供的《商品房认购书》，未载明估价对象房地产的用途，本次评估假设估价对象为住宅用途进行评估，如与房地产管理部门核定的不符，本报告应作相应调整，甚至复估，提请报告使用方予以注意。

#### 四、限制条件

- 1、本报告的鉴定结果为估价鉴定对象在价值时点的房地产市场价值，包含其所分摊土地使用权价值。
- 2、本报告的鉴定结果未扣除估价对象存在的法定优先受偿款、已抵押担保的债权数额、拖欠的建设工程价款项及其他法定优先受偿款。
- 3、本次鉴定基于目前及未来的社会政治经济环境和房地产市场是正常稳定的前提进行估价，即本次鉴定中涉及的房地产之价格、成本、税额等都是根据当前市场状况确定的，均不考虑未来的变动。
- 4、房地产估价结果具有很强的时效性，在一定条件下得出的结果只能适用于特定时期。因此，本次鉴定结果是估价鉴定对象在价值时点的价值，不能将该鉴定结果作为估价鉴定对象在其他时点的价值；同时，本鉴定报告的应用必须在本报告所确定的鉴定报告应用有效期内，即从 2018 年 11 月 22 日至 2019 年 11 月 21 日止，且应用必须基于房地产市场是正常稳定之前提。随着政治、经济、社会等状况的变化，估价鉴定对象的价格或者价值可能发生很大的变化，则本鉴定报告将失去其有效性。
- 5、本鉴定报告未含可能实现的估价鉴定对象房地产产权转移而发生的各项费用及税费。
- 6、报告中所采用的法规、规定和各级政府颁布的文件在报告有效期内没有改变。
- 7、本报告仅为人民法院办理案件提供价值参考，不得作为他用。未经估价机构允许，本鉴定报告不得向委托方、估价报告审查以及使用部门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上。
- 8、注册房地产估价师执行房地产评估业务的目的是只对估价鉴定对象价值进行估算并发表专业意见，对估价鉴定对象法律权属确认或发表意见超出注册房地产估价师执业范围，本评估报告未对估价鉴定对象法律权属提供任何保证。

# 估价鉴定结果报告

琼二房估字[2018]第 2094 号

一、 委托鉴定方： 海口市中级人民法院

二、 估价鉴定方： 海南第二房地产评估事务所

地 址： 海口市海府路亚希大厦 1518 室

电 话： 0898-65311983

资 质： 房地产估价二级

资格证书号：（2017）琼建审房估证字第 2001 号

法人代表： 朱令妍

## 三、 估价鉴定对象

乐东金地房地产开发有限责任公司名下位于乐东黎族自治县尖峰镇岭头村雨林海景公馆共计 159 套房产的房地产市场价格。

## 四、 估价鉴定过程

受海口市中级人民法院的委托，鉴定单位海南第二房地产评估事务所指派朱令妍（房地产估价师）、李奕亮（房地产估价师）担任本案鉴定人。

2018 年 10 月 19 日至 2018 年 11 月 22 日，鉴定人员在现场勘查的基础上，对委托鉴定对象所在区域房地产交易情况进行了必要的调查了解。根据委托鉴定目的及委托鉴定方提供的有关资料，鉴定人员依照房地产估价规范对委托内容进行了估价鉴定，于 2018 年 11 月 22 日出具了琼二房估字[2018]第 2094 号《房地产估价鉴定报告》。

## 五、 估价鉴定对象概况

估价对象		雨林海景公馆共计 159 套房产		
房地产 登记状 况	记载介质		《乐东黎族自治县商品房买卖合同备案表》、《商品房认购书》	
	产权人		乐东金地房地产开发有限责任公司	
	坐落		乐东黎族自治县尖峰镇岭头村雨林海景公馆	
	建筑总面积 (m <sup>2</sup> )		6603.94	
房地产 实物状 况	小区现场地址		乐东县岭头中心大道 60 号龙沐湾 1 号海景公馆	
	小区状况		小区内设有游泳池、活动中心、凉亭等, 配有地上停车位。	
	楼栋状况		估价对象所在楼栋分别为 1 号楼及 2 号楼, 均为电梯房, 每栋配有 4 电梯, 建成年份为 2013 年。	
	房地产状况		估价对象共计 159 套房屋, 总建筑面积 6603.94 m <sup>2</sup> , 实际用途为住宅及空置	
	装修状 况	中档 装修 状况	外装修	涂料
			地面	瓷砖
			墙面	涂料及瓷砖墙裙
			顶棚	涂料及吊顶
			厨卫	瓷砖地面; 墙面瓷砖到顶; 顶棚吊顶
			门	普通防盗门
			窗	铝合金玻璃窗
			水电	生活水电
	毛坯 状况	毛坯 状况	外装修	涂料
			地面	无
			墙面	
			顶棚	
			厨卫	
			门	普通防盗门
			窗	铝合金玻璃窗
			水电	生活水电 (未安装)
维护状 况	维护状 况	地基基础	有足够承载能力, 无不均匀沉降。	
		承重构件	完好坚固	
		非承重墙	墙体牢固完好	
		屋面	完好	
		楼地面	整体面层完好	

	门窗	完好
	外装饰	外墙块料面层牢固较完好，无空鼓，无裂缝
	设备部分	完好
房屋权益状况		权利人：乐东金地房地产开发有限责任公司

委估鉴定对象建筑面积及装修状况如下表：

序号	楼（单元）号	层数	房号	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	装修状况
1	2号楼 B 单元	1	B101	28.67	毛坯
2	2号楼 B 单元	1	B102	28.67	毛坯
3	2号楼 B 单元	1	B103	27.88	毛坯
4	2号楼 B 单元	1	B103A	28.67	毛坯
5	2号楼 B 单元	1	B105	28.67	毛坯
6	2号楼 B 单元	1	B106	28.67	毛坯
7	2号楼 B 单元	1	B107	57.35	毛坯
8	2号楼 B 单元	1	B109	24.64	毛坯
9	2号楼 B 单元	1	B110	75.08	毛坯
10	2号楼 B 单元	1	B111	75.22	毛坯
11	2号楼 B 单元	1	B112	56.54	毛坯
12	2号楼 B 单元	1	B113	28.67	毛坯
13	2号楼 B 单元	1	B113A	28.67	毛坯
14	2号楼 B 单元	2	B201	32.79	毛坯
15	2号楼 B 单元	2	B202	32.67	毛坯
16	2号楼 B 单元	2	B203	31.77	毛坯
17	2号楼 B 单元	2	B203A	32.67	毛坯
18	2号楼 B 单元	2	B205	32.67	中档装修
19	2号楼 B 单元	2	B206	32.67	毛坯
20	2号楼 B 单元	2	B207	61.46	毛坯
21	2号楼 B 单元	2	B209	28.53	毛坯
22	2号楼 B 单元	2	B210	28.64	毛坯
23	2号楼 B 单元	2	B211	79.08	毛坯
24	2号楼 B 单元	2	B212	79.22	毛坯
25	2号楼 B 单元	2	B213	60.55	毛坯
26	2号楼 B 单元	2	B213A	32.67	中档装修
27	2号楼 B 单元	2	B215	32.79	毛坯

28	2号楼 B 单元	3	B301	32.79	毛坯
29	2号楼 B 单元	3	B302	32.67	毛坯
30	2号楼 B 单元	3	B303	31.77	毛坯
31	2号楼 B 单元	3	B303A	32.67	毛坯
32	2号楼 B 单元	3	B306	32.67	毛坯
33	2号楼 B 单元	3	B307	61.46	毛坯
34	2号楼 B 单元	3	B311	79.08	毛坯
35	2号楼 B 单元	3	B312	79.22	毛坯
36	2号楼 B 单元	3	B313	60.55	毛坯
37	2号楼 B 单元	3	B313A	32.67	毛坯
38	2号楼 B 单元	3	B315	32.79	毛坯
39	2号楼 B 单元	4	B403A	32.67	毛坯
40	2号楼 B 单元	4	B406	32.67	毛坯
41	2号楼 B 单元	4	B413A	32.67	毛坯
42	2号楼 B 单元	7	B705	32.67	中档装修
43	2号楼 B 单元	9	B909	28.53	中档装修
44	2号楼 B 单元	9	B910	28.64	中档装修
45	2号楼 B 单元	10	B1001	32.79	中档装修
46	2号楼 B 单元	10	B1003	31.77	中档装修
47	2号楼 B 单元	10	B1015	32.79	中档装修
48	2号楼 B 单元	11	B1115	32.79	中档装修
49	2号楼 B 单元	12	B1208	28.64	中档装修
50	2号楼 B 单元	12	B1209	28.53	中档装修
51	2号楼 B 单元	12	B1210	28.64	中档装修
52	2号楼 B 单元	12	B1215	32.79	中档装修
53	2号楼 B 单元	14	B1413A	32.67	中档装修
54	2号楼 B 单元	14	B1415	32.79	中档装修
55	2号楼 B 单元	15	B1508	28.64	中档装修
56	2号楼 B 单元	15	B1509	28.53	中档装修
57	2号楼 B 单元	15	B1510	28.64	中档装修
58	2号楼 B 单元	16	B1606	32.67	中档装修
59	2号楼 B 单元	16	B1608	28.64	中档装修
60	2号楼 B 单元	16	B1609	28.53	中档装修
61	2号楼 B 单元	16	B1610	28.64	中档装修
62	2号楼 B 单元	16	B1615	32.79	中档装修
63	2号楼 B 单元	17	B1708	28.64	中档装修
64	2号楼 B 单元	17	B1709	28.53	中档装修

65	2号楼 B 单元	18	B1808	28.64	中档装修
66	2号楼 B 单元	19	B1901	32.79	中档装修
67	2号楼 B 单元	19	B1902	32.67	中档装修
68	2号楼 B 单元	19	B1903	31.77	中档装修
69	2号楼 B 单元	19	B1903A	32.67	中档装修
70	2号楼 B 单元	19	B1906	32.67	中档装修
71	2号楼 B 单元	19	B1908	28.75	中档装修
72	2号楼 B 单元	19	B1910	60.55	中档装修
73	2号楼 B 单元	19	B1911	32.67	中档装修
74	2号楼 B 单元	19	B1912	32.79	中档装修
75	2号楼 A 单元	1	A101	83.28	毛坯
76	2号楼 A 单元	1	A102	56.56	毛坯
77	2号楼 A 单元	1	A103	56.56	毛坯
78	2号楼 A 单元	1	A103A	56.56	毛坯
79	2号楼 A 单元	1	A105	28.67	毛坯
80	2号楼 A 单元	1	A106	31.07	毛坯
81	2号楼 A 单元	1	A107	31.07	毛坯
82	2号楼 A 单元	1	A108	28.67	毛坯
83	2号楼 A 单元	1	A109	28.67	毛坯
84	2号楼 A 单元	1	A110	56.56	毛坯
85	2号楼 A 单元	1	A111	56.56	毛坯
86	2号楼 A 单元	1	A112	83.28	毛坯
87	2号楼 A 单元	2	A201	87.55	中档装修
88	2号楼 A 单元	2	A202	64.56	中档装修
89	2号楼 A 单元	2	A203A	64.56	毛坯
90	2号楼 A 单元	2	A205	32.67	中档装修
91	2号楼 A 单元	2	A206	35.51	毛坯
92	2号楼 A 单元	2	A207	35.51	毛坯
93	2号楼 A 单元	2	A208	32.67	毛坯
94	2号楼 A 单元	2	A209	64.34	毛坯
95	2号楼 A 单元	2	A210	64.56	毛坯
96	2号楼 A 单元	2	A211	64.56	中档装修
97	2号楼 A 单元	2	A212	87.55	中档装修
98	2号楼 A 单元	3	A301	87.55	毛坯
99	2号楼 A 单元	3	A302	64.56	毛坯
100	2号楼 A 单元	3	A303	64.56	毛坯
101	2号楼 A 单元	3	A303A	64.56	毛坯

102	2号楼 A 单元	3	A306	35.51	毛坯
103	2号楼 A 单元	3	A309	64.34	毛坯
104	2号楼 A 单元	3	A310	64.56	毛坯
105	2号楼 A 单元	3	A311	64.56	毛坯
106	2号楼 A 单元	3	A312	87.55	毛坯
107	2号楼 A 单元	4	A401	87.55	毛坯
108	2号楼 A 单元	4	A412	87.55	毛坯
109	2号楼 A 单元	14	A1405	32.67	中档装修
110	2号楼 A 单元	14	A1407	35.51	中档装修
111	2号楼 A 单元	14	A1408	32.67	中档装修
112	2号楼 A 单元	15	A1508	32.67	中档装修
113	2号楼 A 单元	16	A1607	35.51	中档装修
114	2号楼 A 单元	18	A1806	35.51	中档装修
115	2号楼 A 单元	19	A1903	32.67	中档装修
116	2号楼 A 单元	19	A1903A	35.51	中档装修
117	2号楼 A 单元	19	A1905	35.51	中档装修
118	1号楼 A 单元	1	A108	28.67	中档装修
119	1号楼 A 单元	2	A209	64.34	毛坯
120	1号楼 A 单元	3	A312	87.55	中档装修
121	1号楼 A 单元	4	A403	64.56	中档装修
122	1号楼 A 单元	4	A410	64.56	中档装修
123	1号楼 A 单元	5	A509	64.34	中档装修
124	1号楼 A 单元	15	A1507	35.51	中档装修
125	1号楼 A 单元	19	A1903	32.67	中档装修
126	1号楼 A 单元	19	A1905	35.51	中档装修
127	1号楼 A 单元	19	A1906	32.67	中档装修
128	1号楼 B 单元	2	B208	28.64	毛坯
129	1号楼 B 单元	2	B209	28.53	毛坯
130	1号楼 B 单元	2	B215	32.79	毛坯
131	1号楼 B 单元	3	B301	32.79	中档装修
132	1号楼 B 单元	5	B505	32.67	中档装修
133	1号楼 B 单元	6	B613	60.55	中档装修
134	1号楼 B 单元	8	B808	28.64	中档装修
135	1号楼 B 单元	8	B809	28.53	中档装修
136	1号楼 B 单元	8	B810	28.64	中档装修
137	1号楼 B 单元	9	B908	28.64	中档装修
138	1号楼 B 单元	9	B909	28.53	中档装修

139	1号楼 B 单元	9	B910	28.64	中档装修
140	1号楼 B 单元	10	B1001	32.79	中档装修
141	1号楼 B 单元	10	B1003	31.77	中档装修
142	1号楼 B 单元	10	B1009	28.53	中档装修
143	1号楼 B 单元	10	B1010	28.64	中档装修
144	1号楼 B 单元	11	B1103	31.77	中档装修
145	1号楼 B 单元	11	B1108	28.64	中档装修
146	1号楼 B 单元	11	B1115	32.79	中档装修
147	1号楼 B 单元	12	B1201	32.79	中档装修
148	1号楼 B 单元	14	B1401	32.79	中档装修
149	1号楼 B 单元	14	B1403	31.77	中档装修
150	1号楼 B 单元	14	B1405	32.67	中档装修
151	1号楼 B 单元	14	B1406	32.67	中档装修
152	1号楼 B 单元	14	B1413A	32.67	中档装修
153	1号楼 B 单元	14	B1415	32.79	中档装修
154	1号楼 B 单元	18	B1809	24.64	中档装修
155	1号楼 B 单元	18	B1812	32.67	中档装修
156	1号楼 B 单元	19	B1905	32.67	中档装修
157	1号楼 B 单元	19	B1906	32.67	中档装修
158	1号楼 B 单元	19	B1908	28.75	中档装修
159	1号楼 B 单元	19	B1911	32.67	中档装修
合计				6603.94	

**六、估价鉴定目的：**为法院办理案件提供房地产市场价值参考。

### 七、价值类型：

1、本报告的价值类型为市场价值，即估价对象在满足全部假设和限制条件下，在价值时点的房地产公开市场最有可能形成的价值，包含房屋所有权及其所占用的土地使用权价值。

2、市场价值为估价对象经适当营销后，由熟悉情况、理性、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，值。

**八、实地查勘日期：**2018 年 10 月 19 日

**估价鉴定日期：**2018 年 10 月 19 日至 2018 年 11 月 22 日

**九、价值时点：**二〇一八年十一月一日（价值时点：所评估的估价对象价值对应的时间，本次为现场勘查日。）

**十、估价报告应用有效期：**本报告书应用有效期为壹年，即从 2018 年 11 月 22 日至 2019 年 11 月 21 日止。

### **十一、鉴定原则**

本次估价遵守独立、客观、公正、合法、谨慎的原则及最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

#### **11.1 独立、客观、公正原则**

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关委托方没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

#### **11.2 合法原则**

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

#### **11.3 最高最佳使用原则**

应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

#### 11.4 价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

#### 11.5 替代原则

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值。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价值会相互牵制而趋于一致。

### 十二、 估价鉴定依据

#### 12.1 有关的法律、法规及技术标准文件

- (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) 《房地产估价规范》（GBT 50291-2015）及省市人民政府颁发的有关法规、规范和政策文件；
- (4) 《海南省房屋建筑与装饰工程综合定额》（2017 版）及省定额站有关调查文件；
- (5) 《资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，2016 年 12 月 1 日起施行）；
- (6) 估价人员实地勘察、调查、咨询所获取的有关资料。

#### 12.2 当事人提供的资料

- (1) 海口市中级人民法院《司法鉴定委托书》；
- (2) 《乐东黎族自治县商品房买卖合同备案表》；
- (3) 《商品房认购书》；
- (4) 其他相关资料。

#### 12.3 估价师现场勘查及市场调查收集的有关资料。

### 十三、估价鉴定方法

一般而言，房地产估价方法主要有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本法等。评估时采用的估价方法应根据当地的房地产市场状况和待估房地产的实际情况进行选择。估价鉴定对象为已开发完成的房地产，故不能采用假设开发法；估价鉴定对象属于城市建成区内的房地产，故不适合采用成本法评估。估价鉴定对象所属区域内有类似的交易实例，故可采用市场比较法进行评估；另外，估价鉴定对象为有潜在收益的房地产，故可采用收益法评估。本次估价采用了市场比较法和收益还原法两种方法，评估、确定估价鉴定对象在价值时点的房地产价值。

市场比较法是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似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。

收益法是将评估对象剩余寿命期间每年的预期净收益用适当的资本化率折现，累加得出价值时点的现值，以此估算估价对象价值的方法。

### 十四、估价鉴定结果

估价人员根据估价鉴定目的，遵循估价原则，按照估价鉴定程序和技术标准，进行实地勘察和市场调查，并进行认真的分析、综合和严密的测算，确定位于乐东黎族自治县尖峰镇岭头村雨林海景公馆共计 159 套房产在价值时点 2018 年 11 月 01 日的房地产市场现值总额为 69475068 元，大写人民币陆仟玖佰肆拾柒万伍仟零陆拾捌元整；详细评估结果见下表：

序号	楼(单元)号	房号	层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	房地产单价 (元/m <sup>2</sup> )	房地产总价 (元)
1	2号楼 B 单元	B101	1	28.67	9827.46	281753
2	2号楼 B 单元	B102	1	28.67	9827.46	281753
3	2号楼 B 单元	B103	1	27.88	9827.46	273990
4	2号楼 B 单元	B103A	1	28.67	9827.46	281753
5	2号楼 B 单元	B105	1	28.67	9827.46	281753
6	2号楼 B 单元	B106	1	28.67	9827.46	281753
7	2号楼 B 单元	B107	1	57.35	9630.91	552333
8	2号楼 B 单元	B109	1	24.64	9729.18	239727
9	2号楼 B 单元	B110	1	75.08	9919.80	744779
10	2号楼 B 单元	B111	1	75.22	9519.00	716019
11	2号楼 B 单元	B112	1	56.54	9149.36	517305
12	2号楼 B 单元	B113	1	28.67	9336.09	267666
13	2号楼 B 单元	B113A	1	28.67	9336.09	267666
14	2号楼 B 单元	B201	2	32.79	9878.91	323929
15	2号楼 B 单元	B202	2	32.67	9878.91	322744
16	2号楼 B 单元	B203	2	31.77	9878.91	313853
17	2号楼 B 单元	B203A	2	32.67	9878.91	322744
18	2号楼 B 单元	B205	2	32.67	10976.57	358605
19	2号楼 B 单元	B206	2	32.67	9878.91	322744
20	2号楼 B 单元	B207	2	61.46	9681.33	595015
21	2号楼 B 单元	B209	2	28.53	9780.12	279027
22	2号楼 B 单元	B210	2	28.64	9780.12	280103
23	2号楼 B 单元	B211	2	79.08	9568.84	756704
24	2号楼 B 单元	B212	2	79.22	9568.84	758044
25	2号楼 B 单元	B213	2	60.55	9197.27	556895
26	2号楼 B 单元	B213A	2	32.67	10427.74	340674
27	2号楼 B 单元	B215	2	32.79	9384.97	307733
28	2号楼 B 单元	B301	3	32.79	9930.36	325617
29	2号楼 B 单元	B302	3	32.67	9930.36	324425
30	2号楼 B 单元	B303	3	31.77	9930.36	315488
31	2号楼 B 单元	B303A	3	32.67	9930.36	324425
32	2号楼 B 单元	B306	3	32.67	9930.36	324425

33	2号楼 B 单元	B307	3	61.46	9731.76	598114
34	2号楼 B 单元	B311	3	79.08	9618.67	760644
35	2号楼 B 单元	B312	3	79.22	9618.67	761991
36	2号楼 B 单元	B313	3	60.55	9245.17	559795
37	2号楼 B 单元	B313A	3	32.67	9433.85	308204
38	2号楼 B 单元	B315	3	32.79	9433.85	309336
39	2号楼 B 单元	B403A	4	32.67	9981.82	326106
40	2号楼 B 单元	B406	4	32.67	9981.82	326106
41	2号楼 B 单元	B413A	4	32.67	9482.73	309801
42	2号楼 B 单元	B705	7	32.67	11492.26	375452
43	2号楼 B 单元	B909	9	28.53	11492.84	327891
44	2号楼 B 单元	B910	9	28.64	11492.84	329155
45	2号楼 B 单元	B1001	10	32.79	11667.27	382570
46	2号楼 B 单元	B1003	10	31.77	11667.27	370669
47	2号楼 B 单元	B1015	10	32.79	11083.91	363441
48	2号楼 B 单元	B1115	11	32.79	11362.11	372564
49	2号楼 B 单元	B1208	12	28.64	11899.43	340800
50	2号楼 B 单元	B1209	12	28.53	11899.43	339491
51	2号楼 B 单元	B1210	12	28.64	11899.43	340800
52	2号楼 B 单元	B1215	12	32.79	11418.64	374417
53	2号楼 B 单元	B1413A	14	32.67	11531.70	376741
54	2号楼 B 单元	B1415	14	32.79	11531.70	378124
55	2号楼 B 单元	B1508	15	28.64	12076.15	345861
56	2号楼 B 单元	B1509	15	28.53	12076.15	344533
57	2号楼 B 单元	B1510	15	28.64	12076.15	345861
58	2号楼 B 单元	B1606	16	32.67	12257.63	400457
59	2号楼 B 单元	B1608	16	28.64	12135.06	347548
60	2号楼 B 单元	B1609	16	28.53	12135.06	346213
61	2号楼 B 单元	B1610	16	28.64	12135.06	347548
62	2号楼 B 单元	B1615	16	32.79	11644.75	381831
63	2号楼 B 单元	B1708	17	28.64	12193.97	349235
64	2号楼 B 单元	B1709	17	28.53	12193.97	347894
65	2号楼 B 单元	B1808	18	28.64	12252.87	350922
66	2号楼 B 单元	B1901	19	32.79	12436.14	407781

67	2号楼 B 单元	B1902	19	32.67	12436.14	406289
68	2号楼 B 单元	B1903	19	31.77	12436.14	395096
69	2号楼 B 单元	B1903A	19	32.67	12436.14	406289
70	2号楼 B 单元	B1906	19	32.67	12436.14	406289
71	2号楼 B 单元	B1908	19	28.75	12311.78	353964
72	2号楼 B 单元	B1910	19	60.55	11578.05	701051
73	2号楼 B 单元	B1911	19	32.67	11814.34	385974
74	2号楼 B 单元	B1912	19	32.79	11814.34	387392
75	2号楼 A 单元	A101	1	83.28	9418.80	784398
76	2号楼 A 单元	A102	1	56.56	9630.91	544724
77	2号楼 A 单元	A103	1	56.56	9630.91	544724
78	2号楼 A 单元	A103A	1	56.56	9630.91	544724
79	2号楼 A 单元	A105	1	28.67	9827.46	281753
80	2号楼 A 单元	A106	1	31.07	9827.46	305339
81	2号楼 A 单元	A107	1	31.07	9336.09	290072
82	2号楼 A 单元	A108	1	28.67	9336.09	267666
83	2号楼 A 单元	A109	1	28.67	9336.09	267666
84	2号楼 A 单元	A110	1	56.56	9149.36	517488
85	2号楼 A 单元	A111	1	56.56	9149.36	517488
86	2号楼 A 单元	A112	1	83.28	9418.80	784398
87	2号楼 A 单元	A201	2	87.55	10520.12	921037
88	2号楼 A 单元	A202	2	64.56	10757.04	694475
89	2号楼 A 单元	A203A	2	64.56	9681.33	625027
90	2号楼 A 单元	A205	2	32.67	10976.57	358605
91	2号楼 A 单元	A206	2	35.51	9878.91	350800
92	2号楼 A 单元	A207	2	35.51	9384.97	333260
93	2号楼 A 单元	A208	2	32.67	9384.97	306607
94	2号楼 A 单元	A209	2	64.34	9197.27	591752
95	2号楼 A 单元	A210	2	64.56	9197.27	593776
96	2号楼 A 单元	A211	2	64.56	10219.18	659750
97	2号楼 A 单元	A212	2	87.55	10520.12	921037
98	2号楼 A 单元	A301	3	87.55	9517.42	833250
99	2号楼 A 单元	A302	3	64.56	9731.76	628282
100	2号楼 A 单元	A303	3	64.56	9731.76	628282

101	2号楼 A 单元	A303A	3	64.56	9731.76	628282
102	2号楼 A 单元	A306	3	35.51	9930.36	352627
103	2号楼 A 单元	A309	3	64.34	9245.17	594834
104	2号楼 A 单元	A310	3	64.56	9245.17	596868
105	2号楼 A 单元	A311	3	64.56	9245.17	596868
106	2号楼 A 单元	A312	3	87.55	9517.42	833250
107	2号楼 A 单元	A401	4	87.55	9566.74	837568
108	2号楼 A 单元	A412	4	87.55	9566.74	837568
109	2号楼 A 单元	A1405	14	32.67	12138.63	396569
110	2号楼 A 单元	A1407	14	35.51	11531.70	409491
111	2号楼 A 单元	A1408	14	32.67	11531.70	376741
112	2号楼 A 单元	A1508	15	32.67	11588.22	378587
113	2号楼 A 单元	A1607	16	35.51	11644.75	413505
114	2号楼 A 单元	A1806	18	35.51	11757.81	417520
115	2号楼 A 单元	A1903	19	32.67	12436.14	406289
116	2号楼 A 单元	A1903A	19	35.51	12436.14	441607
117	2号楼 A 单元	A1905	19	35.51	12436.14	441607
118	1号楼 A 单元	A108	1	28.67	10919.40	313059
119	1号楼 A 单元	A209	2	64.34	9681.33	622897
120	1号楼 A 单元	A312	3	87.55	11249.91	984930
121	1号楼 A 单元	A403	4	64.56	10325.63	666623
122	1号楼 A 单元	A410	4	64.56	10869.09	701708
123	1号楼 A 单元	A509	5	64.34	11371.04	731613
124	1号楼 A 单元	A1507	15	35.51	12198.13	433156
125	1号楼 A 单元	A1903	19	32.67	11814.34	385974
126	1号楼 A 单元	A1905	19	35.51	12436.14	441607
127	1号楼 A 单元	A1906	19	32.67	12436.14	406289
128	1号楼 B 单元	B208	2	28.64	9780.12	280103
129	1号楼 B 单元	B209	2	28.53	9780.12	279027
130	1号楼 B 单元	B215	2	32.79	9878.91	323929
131	1号楼 B 单元	B301	3	32.79	10482.05	343706

132	1号楼 B 单元	B505	5	32.67	10806.81	353058
133	1号楼 B 单元	B613	6	60.55	11205.25	678478
134	1号楼 B 单元	B808	8	28.64	11435.09	327501
135	1号楼 B 单元	B809	8	28.53	11435.09	326243
136	1号楼 B 单元	B810	8	28.64	11435.09	327501
137	1号楼 B 单元	B908	9	28.64	11492.84	329155
138	1号楼 B 单元	B909	9	28.53	11492.84	327891
139	1号楼 B 单元	B910	9	28.64	11492.84	329155
140	1号楼 B 单元	B1001	10	32.79	11083.91	363441
141	1号楼 B 单元	B1003	10	31.77	11083.91	352136
142	1号楼 B 单元	B1009	10	28.53	11550.60	329539
143	1号楼 B 单元	B1010	10	28.64	11550.60	330809
144	1号楼 B 单元	B1103	11	31.77	11362.11	360974
145	1号楼 B 单元	B1108	11	28.64	11840.52	339112
146	1号楼 B 单元	B1115	11	32.79	11960.12	392172
147	1号楼 B 单元	B1201	12	32.79	11418.64	374417
148	1号楼 B 单元	B1401	14	32.79	11531.70	378124
149	1号楼 B 单元	B1403	14	31.77	11531.70	366362
150	1号楼 B 单元	B1405	14	32.67	11531.70	376741
151	1号楼 B 单元	B1406	14	32.67	11531.70	376741
152	1号楼 B 单元	B1413A	14	32.67	12138.63	396569
153	1号楼 B 单元	B1415	14	32.79	12138.63	398026
154	1号楼 B 单元	B1809	18	24.64	12252.87	301911
155	1号楼 B 单元	B1812	18	32.67	12376.64	404345
156	1号楼 B 单元	B1905	19	32.67	11814.34	385974
157	1号楼 B 单元	B1906	19	32.67	11814.34	385974
158	1号楼 B 单元	B1908	19	28.75	12311.78	353964
159	1号楼 B 单元	B1911	19	32.67	12436.14	406289
合计				6603.94		69475068

## 十五、估价鉴定人员：

姓名	注册号	签名	签名日期
朱令妍	4620030015		2018 年 11 月 22 日
李奕亮	4620050011		2018 年 11 月 22 日

## 十六、估价鉴定单位

海南第二房地产评估事务所

2018 年 11 月 22 日