

防伪码:20181130314140



房地产估价鉴定报告

鉴定项目：海南省海口市金坡路6号中鹏苑B-1-101房（建筑面积为152.88 m²）的房地产价值评估鉴定

委托鉴定方：海口海事法院

受理鉴定方：***

鉴定人员：***

估价日期：2018年11月26日至2018年11月30日

报告编号：***估字[2018]第113号

目 录

一、致委托方函	2
二、鉴定单位承诺	4
三、鉴定人声明	5
四、估价的假设和限制条件	6
五、估价鉴定结果报告	7
六、估价鉴定技术报告	13
七、附件	19

一、致委托方函

海口海事法院:

受贵法院委托，本公司对位于海南省海口市金坡路 6 号中鹏苑 B-1-101 房（建筑面积为 152.88 m²）在价值时点 2018 年 11 月 26 日的房地产价值进行了评估鉴定。

受理委托后，由承办人主持，鉴定人对鉴定对象进行现场勘查，并对所在区域房地产市场进行了必要的调查了解。在此基础上，遵循房地产评估的有关规范，对鉴定对象房地产价格进行了评估测算。

现本案已评估终结。估价基本内容及估价结果如下：

鉴定对象：海南省海口市金坡路 6 号中鹏苑 B-1-101 房（建筑面积为 152.88 m²）的房地产价值。

鉴定目的：为委托方办理申请执行人海口邦信小额贷款有限公司与被执行人赵楚雄、张春艳借款合同纠纷一案涉案标的提供价格参考。

价值时点：2018 年 11 月 26 日

价格定义：在价值时点 2018 年 11 月 26 日，鉴定对象在现有状况下，能正常使用，采用在价值时点有效价格标准估价形成的客观合理的房地产价值。

鉴定人员根据鉴定目的，遵循估价原则，按照估价程序和技术标准，经实地勘察及市场调查，并进行认真的分析和严密的测算，确定鉴定对象在价值时点 2018 年 11 月 26 日的房地产总价值为 192.63 万元，大写人民币壹佰玖拾贰万陆仟叁佰元整，单价为 12600 元/m²，大写人民币壹万贰仟陆佰元每平方米。

此 致

法定代表人：

二〇一八年十一月三十日

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》及有关诉讼技术委托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。

二〇一八年十一月三十日

三、鉴定人声明

我们郑重声明：

1、我们同意鉴定单位的指派，担任本次房地产估价鉴定的鉴定人，我们具有相关的执业资格，具有完成该项鉴定的专业知识。我们保证在鉴定工作中，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、我们在本估价鉴定报告中陈述的事实是真实的和准确的。

3、本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，但受到本鉴定报告中已说明的假设和限制条件的限制。

4、我们与本估价鉴定报告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。

5、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。

6、我们已于2018年11月26日对本估价鉴定报告中的鉴定对象进行了实地查勘、外观拍照。

7、没有人对本估价鉴定报告提供了重要专业帮助。

8、本估价鉴定报告所依据的委托物资料为委托方提供，其合法性及准确性由委托方负责。

撰写本鉴定报告的注册房地产估价师：

四、估价的假设和限制条件

1、本估价鉴定报告有效期内政府有关税率、利率政策是稳定的，房地产、建筑市场价格没有太大的波动。

2、本估价鉴定报告依据委托方提供的相关资料，委托方对资料的真实性和完整性负责，因资料失实造成鉴定结果有误的，估价机构和鉴定人员不承担相应的责任。

3、本估价鉴定报告和鉴定结果仅作为委托方在本次鉴定目的下、报告应用的有效期内使用，不得做其他用途和超过有效期使用。

4、任何违规使用房地产估价鉴定报告和鉴定结果造成的损失及后果等法律责任，受托鉴定方概不负责。

5、估价鉴定报告中有关资料来源于当地政府、当地房地产管理部门、委托方以及鉴定人员收集整理的相关资料。

6、鉴定结果为在价值时点满足全部假设条件和限制条件下的评估价值，若条件有变化，评估价值应做相应的调整或重新估价。

7、根据委托方提供的海口市不动产登记中心出具的《房产登记信息查询情况说明》，鉴定对象的建筑面积为 152.88 m²，现房已查封、已抵押。

8、本次鉴定过程中，由于未能进入房屋内部进行查勘，通过一楼窗户观察到室内已装修。鉴定人员对鉴定对象外观、公共部分进行现场勘查。本次评估鉴定对象的装修状况设定为普通装修，若装修状况与实际不符应做相应的调整。

五、估价鉴定结果报告

一、委托鉴定方

1、名称：海口海事法院

2、地址：海南省海口市人民大道 74 号

二、鉴定方

三、鉴定项目

海南省海口市金坡路 6 号中鹏苑 B-1-101 房（建筑面积为 152.88 m²）的
房地产价值评估鉴定

四、案情摘要

1、案由：申请执行人海口邦信小额贷款有限公司与被执行人赵楚雄、
张春艳借款合同纠纷一案涉诉。

2、当事人：

申请执行人：海口邦信小额贷款有限公司；

被执行人：赵楚雄、张春艳；

3、主要案情：申请执行人海口邦信小额贷款有限公司与被执行人赵楚
雄、张春艳借款合同纠纷一案涉诉。涉案标的海南省海口市金坡路 6 号
中鹏苑 B-1-101 房（建筑面积为 152.88 m²）需进行房地产价值评估。

五、鉴定过程

2018 年 11 月 15 日，在承办人的主持下，申请执行人海口邦信小额贷
款有限公司与被执行人赵楚雄、张春艳借款合同纠纷一案涉及的海南省海口
市金坡路 6 号中鹏苑 B-1-101 房（建筑面积为 152.88 m²）房地产价值鉴定，
由电脑随机选定***作为本案技术鉴定单位。

2018年11月26日，承办人召集鉴定人员、申请执行人前往海南省海口市金坡路6号中鹏苑B-1-101房进行标的物现场勘查。由于被执行人不配合，未能进入房屋内部进行查勘，通过一楼窗户观察到室内已装修。鉴定人员对鉴定对象外观、公共部分进行现场勘查。申请执行人、承办人、鉴定人员在现场勘查笔录上签字确认。

根据现有鉴定材料，经鉴定人员调查、分析和计算，技术鉴定单位于2018年11月30日正式出具了***估字[2018]第113号《房地产估价鉴定报告》，并随后向委托法院提交鉴定报告。

六、鉴定对象概况

1、地理位置、周围环境和交通状况

鉴定对象位于海南省海口市金坡路6号中鹏苑B-1-101房，距秀英港约10公里，距海口西站约3公里，距美兰机场约20公里。区域有海口市人力资源市场、名门广场、南宝商场、永安家私、海府路街道办、海南省卫生厅、海南省档案局、海南省气象局、海南杏林不孕不育医院、嘉华社区卫生服务中心、龙舌破社区卫生站、海口市龙峰实验小学、海口市中亚学校、海南省直属机关第二幼儿园、海口市福娃幼儿园、民生农贸市场、中国建设银行、中国农业银行、中国工商银行、海口联合农村商业银行等，生活服务设施及公共配套设施完善，生活便利度好。区域道路有蓝天路、海府路、金坡路、勤政路、银坡路等，区域有多路公交车经过，交通便利。区域基础设施开发程度已达到“六通”（即通路、通讯、通电、供气、供水及排水）。区域内有金棕苑、双龙苑、群芳花园、汇隆花园、南景花园、海南水苑、华锦名都、中建花园、名门广场、蓝天丽城、金桃苑小区、三优花园、侨诚花园、和风祥园等住宅小区。

2、鉴定对象状况

鉴定对象位于海南省海口市金坡路6号中鹏苑B-1-101房，所在楼层为1层，总共7层。规划用途为住宅，建筑面积为152.88 m²，建成年份约为2005年。外墙为涂料粉刷；大门为防盗门；铝合金窗，不锈钢防盗网封闭；1部电梯可直达；楼梯瓷砖踏步，不锈钢扶手；走廊公共部分瓷砖踏步，墙面为瓷砖，天面为涂料；本次评估鉴定对象整体装修设定为普通装修。

3、产权状况

根据委托方提供的海口市不动产登记中心出具的《房产登记信息查询情况说明》，不动产权利人为张春艳，具体情况如下表：

权利人	张春艳		共有方式		单独所有				
证件类型	身份证		证件号码		411002197203310060				
不动产权证号	HK126841		登记时间		2007-04-26				
产别	其他房产		房屋性质						
房屋座落	海口市金坡路6号中鹏苑B-1-101								
幢号	房号	房屋结构	所在层	总层数	建筑面积	套内面积	分摊土地面积	规划用途	房屋状态
B	1-101		1	7	152.88	129.22	---	住宅	现房已抵押，现房已查封，现房无异议，未限制 未关联期房

七、鉴定目的：为委托方办理申请执行人海口邦信小额贷款有限公司与被执行人赵楚雄、张春艳借款合同纠纷一案涉案标的提供价格参考。

八、价值时点：2018年11月26日

九、价格定义

在价值时点2018年11月26日，鉴定对象在现有状况下，能正常使用，采用在价值时点有效的价格标准估价形成的客观合理的房地产价值。

十、估价依据

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》。

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

-
- 3、《中华人民共和国土地管理法》。
 - 4、《中华人民共和国物权法》。
 - 5、国家和地方的法律、法规和有关政策文件。
 - 6、海口海事法院司法鉴定委托书。
 - 7、委托方提供的鉴定对象相关资料。
 - 8、鉴定人员进行市场调查和实地勘察所获取的有关资料。

十一、鉴定原则

1、独立、客观、公正原则：由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式其所能为权利人带来的权益量不同，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

2、合法原则：在评估过程中，应严格遵守国家、地方有关法律、法规，根据《房地产估价规范》，坚持规范操作，以鉴定对象合法使用、合法处分为前提估价。

3、替代原则：根据市场运行规律，在同一商品市场中，或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响和比较之后才决定的，房地产价格也同样遵循替代规律。在进行评估时，要求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。

4、价值时点原则：由于房地产市场具有变动的特征，对于同一个鉴定对象，随着时间的变化，其价格亦可能发生升降。所以，应根据鉴定对象的特点和委托方的具体情况，合理确定一个估价期日要求估价结果应是鉴定对象在价值时点客观合理价格或价值。

5、最高最佳利用原则：评估价值应为在鉴定对象最高最佳利用状况下的价值或价格。鉴定对象最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模、和档次，应满足在法律上允许、技术上可能，财务上可行，价值最大化的要求。

十二、鉴定方法

鉴定人员深入细致地分析了鉴定对象的特点和实际状况，并研究了委托方提供及所掌握的资料，鉴定对象物业用途为住宅，经过实地勘察和调研，近期鉴定对象周边类似物业出售案例较多，适宜选用市场比较法进行估价。故本次鉴定确定选用市场比较法进行评估。

市场比较法：将鉴定对象与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，以此估算鉴定对象的客观合理价格或价值的方法。

十三、鉴定结果

鉴定人员根据鉴定目的，遵循估价原则，按照估价程序和技术标准，经实地勘察及市场调查，并进行认真的分析和严密的测算，确定鉴定对象在价值时点 2018 年 11 月 26 日的房地产总价值为 192.63 万元，大写人民币壹佰玖拾贰万陆仟叁佰元整，单价为 12600 元/m²，大写人民币壹万贰仟陆佰元每平方米。

十四、鉴定人员

十五、估价作业日期：2018 年 11 月 26 日至 2018 年 11 月 30 日。

十六、估价报告应用的有效期

本报告书应用有效期为一年，即从 2018 年 11 月 30 日至 2019 年 11 月 29 日。

二〇一八年十一月三十日