

司法技术鉴定报告

中国·海南

房地产估价鉴定报告

鉴定项目名称:朱南敏名下位于文昌市迈号办事处登园坡土地使用权面积为 255.0 m²商住用地以及地上房屋建筑面积为 1198.15 m²的房地产价格鉴定报告。

委托鉴定方:文昌市人民法院

受理鉴定方:海南中联房地产估价咨询有限公司

鉴定人员:肖小(4620050012) 李凯(4620120005)

鉴定日期:2018年10月22日至2018年12月28日

报告编号:(海南)中联(2018)海南文法评字第15号

海南中联房地产估价咨询有限公司

(海南)中联(2018)海南文法评字第15号

一、致委托鉴定方函

文昌市人民法院:

受贵法院委托,我房地产评估机构对朱南敏名下位于文昌市迈号办事处登园坡土地使用权面积为 255.0 m² 商住用地以及地上房屋建筑面积为 1198.15 m² 的房地产价格鉴定。

受理委托后,评估鉴定人员根据国家关于房地产估价的有关规定,本着独立、客观、公正、科学的原则,按照公认的房地产估价方法,对法院执行案件之目的,而委托估价的朱南敏名下位于文昌市迈号办事处登园坡土地使用权面积为 255.0 m² 商住用地以及地上房屋建筑面积为 1198.15 m² 的房地产进行了核对,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,对估价对象进行了评估计算。

现本案已鉴定终结。估价鉴定基本内容及鉴定结果如下:

鉴定对象:朱南敏名下位于文昌市迈号办事处登园坡土地使用权面积为 255.0 m² 商住用地以及地上房屋建筑面积为 1198.15 m² 的房地产。

鉴定目的:为法院执行案件提供价格参考。

估价鉴定基准日:2018年10月22日。

鉴定结果:估价鉴定人员根据鉴定目的,遵循房地产估价的相关原则,按照房地产法估价程序和估价方法,经过分析评定,2018年10月22日,朱南敏名下位于文昌市迈号办事处登园坡土地使用权面积为 255.0 m² 商住用地以及地上房屋建筑面积为 1198.15 m² 的房地产评估均价为 4910 元/平方米,评估总价为 5882917 元;大写人民币伍佰捌拾捌万贰仟玖佰壹拾柒元整。

鉴定的结果及有关说明，请详见《房地产估价鉴定结果报告》。随函附送（海南）中联（2018）海南文法评字第15号《房地产估价鉴定报告》正本五份。

此致。

海南中联房地产估价咨询有限公司

法定代表人：

二〇一八年十二月二十八日

目 录

一、估价鉴定单位承诺.....	1
二、估价鉴定人声明.....	2
三、估价的假设及限制条件.....	3
四、估价鉴定结果报告.....	5
五、附 件.....	13

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评估鉴定活动。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. 本评估鉴定报告除向委托鉴定方提供正本，并按房地产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。

海南中联房地产估价咨询有限公司
二〇一八年十二月二十八日

二、估价鉴定人声明

1、本人同意鉴定单位的指派，担任本案估价对象估价鉴定的鉴定人，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核实。

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。

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、我们依照房地产估价相关规范进行分析，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。除估价鉴定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。

参加估价的注册房地产估价师

肖 小 注册号 4620050012

李 凯 注册号 4620120005

2018 年 12 月 28 日

三、估价鉴定的假设及限制条件

（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、估价对象按现状保持持续使用。

（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，包含了其占用土地的国有出让土地使用权价格。至价值期日止，原产权人尚有任何有关估价对象的应缴而实际未缴税费，则应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

2、受文昌市人民法院的委托，在2018年10月22日对估价对象朱南敏名下位于文昌市迈号办事处登园坡土地使用权面积为255.0 m²商住用地以及地上房屋建筑面积为1198.15 m²的房地产进行了实地查勘，由于委托方未能提供估价对象的《房屋所有权证》复印件，本次估价中所涉及的房屋建筑面积及相关资料以委托方提供的鉴定对象的文昌市房地产测绘中心出具的《房产面积测算报告书》复印件为准，鉴定对象的相关土地信息以委托方提供的文国用（2013）第W0200729号《国有土地使用证》复印件为准。

（三）背离事实假设

无背离事实假设。

(四) 不相一致假设

无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

无依据不足假设。

(六) 估价报告使用限制

1、估价鉴定结果是反映鉴定对象在本次估价目的下的市场价值参考，估价鉴定时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，也没有考虑鉴定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。当上述条件发生变化时，评估结果一般会发生变化。

2、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。

3、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。

4、本次报告评估鉴定结论为鉴定时点的客观价格，随着时间的推移和市场的变化本评估鉴定结果应做相应的调整，甚至重新鉴定。本报告有效期自出具报告之日算起一年（自2018年12月28日起至2019年12月27日止）。

5、本报告作为诉讼证据的采信应当符合《中华人民共和国民事诉讼法》第六十三条、第六十六条规定。本报告仅供本次鉴定目的使用，他项利用无效。

四、估价鉴定结果报告

本估价机构根据国家有关估价的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照必要的估价程序，对估价对象实施了实地查勘及市场调查，并按照公认的估价方法，对估价对象在估价时点的价值进行了估价，现将估价情况及估价结果报告如下：

（一）、委托鉴定方

委托方名称：文昌市人民法院

（二）、受理鉴定方

估价机构名称：海南中联房地产估价咨询有限公司

统一社会信用代码：9146000067105419XC

办公地址：海口市文华路 13 号中城广场 3 号楼一层 1B 房

法定代表人：肖 小

注册资本：人民币壹佰万元

房地产估价资质：贰级

证书编号：[2018]琼建审房估证字第 2019 号

联系电话：（0898）66756522

公司类型：有限责任公司

经营范围：土地、房屋、地上附属物的各类房地产评估，房地产项目营销策划、资产处置及中介服务、编写项目建议书、可行性研究报告、各类房地产咨询。

（三）、鉴定项目

朱南敏名下位于文昌市迈号办事处登园坡土地使用权面积为 255.0 m² 商住用地以及地上房屋建筑面积为 1198.15 m² 的房地产评估鉴定。

（四）、案情摘要

（1）、案由：

申请执行人邮政储蓄银行文昌市支行与被执行人朱南敏、符月武借款合同纠纷一案。

（2）、当事人：

申请执行人：邮政储蓄银行文昌市支行。

被执行人：朱南敏、符月武。

（3）、主要案情

申请执行人邮政储蓄银行文昌市支行与被执行人朱南敏、符月武借款合同纠纷一案。需对朱南敏名下位于文昌市迈号办事处登园坡土地使用权面积为 255.0 m² 商住用地以及地上房屋建筑面积为 1198.15 m² 的房地产价格进行评估鉴定。

（五）、鉴定过程

2018 年 09 月 10 日，我公司接受文昌市人民法院的委托，同意对委托评估对象进行鉴定。

2018 年 10 月 22 日，在法院工作人员及申请执行人的代理人、被申请人的陪同下对本次估价鉴定对象进行了实地查勘。

2018 年 10 月 22 日至 2018 年 12 月 28 日，鉴定人员根据委托鉴定目的及委托鉴定方提供的有关资料，鉴定人员根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，对鉴定对象进行评估鉴定。

2018 年 11 月 18 日出具（海南）中联（2018）海南文法评字第 15 号《房地产估价鉴定勘误报告》。

2018 年 12 月 28 日出具（海南）中联（2018）海南文法评字第 15 号《房地产估价鉴定报告》。

（六）、鉴定目的

为法院执行案件提供价格参考。

（七）、鉴定日期

2018年10月22日至2018年12月28日。

（八）、鉴定基准日

2018年10月22日。

（九）、鉴定原则

本评估报告在遵循公正、公平、公开原则的前提下，结合估价目的和估价对象具体情况，具体遵循：

（1）、合法原则。合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。

（2）、独立、客观、公正原则。独立原则要求估价机构不受外部干扰因素的影响，不屈从于外部压力，完全凭借自己的专业知识、经验和良心进行估价。客观原则要求估价机构和估价人员不带着自己的好恶、情感和偏见，完全从实际出发，按照事物的本来面目去估价。公正原则要求估价机构和估价人员在估价中应公平正直、不偏袒任何一方。

（3）、供求原则。进行房地产估价时，必须充分考虑到房地产的供求情况和可能导致供求关系变化的因素。由于房地产具有很强的区域性，这些供求关系主要是指委估物所在区域的房地产供求市场关系。

（4）、替代原则。即在评估一宗房地产价格时，如若附近地区有若干相近效用的房地产存在，则可依据这些具有替代性的房地产作为参照物来进行评估，然后对其中之间的差别作些适当的修正。

（5）、最佳有效使用原则。对估价对象效用价值的看待应本着法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用状态为依据。

（6）、估价时点原则。价格评估具有很强的时间相关性和时效性。估价结果应是估价对象在估价时点的客观公开市场价格。

(7)、谨慎原则。在存在不确定因素的情况下，房地产估价师做出估价相关判断时，应当保持必要的谨慎。

(十)、鉴定依据

(1)、法律法规

- 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. 《中华人民共和国担保法》
- ④. 《中华人民共和国物权法》

(2)、法院司法鉴定委托文件

文昌市人民法院司法鉴定委托书（2018）文法评字第 15 号复印件

(3)、重大合同协议、产权证明文件

- ①. 文国用（2013）第 W0200729 号《国有土地使用证》复印件
- ②. 文昌市房地产测绘中心出具的《房产面积测算报告书》复印件
- ③. 文他项（2015）第 W15095 号《土地他项权利证明书》复印件
- ④. 编号为 460022201401060101 《建筑工程施工许可证》复印件
- ⑤. （临）建字第 469005201300191 号《文昌市建设工程规划临时许可证》复印件

(4)、鉴定标准

- ①. 《房地产估价规范》GB/T50291—2015
- ②. 《文昌市城镇土地定级及基准地价评估成果报告》（2018）
- ③. 海南省建筑工程综合定额
- ④. 海南省工程造价信息

(5)、鉴定机构及鉴定人员调查取得的资料

- ①. 估价鉴定人员现场勘察笔录、照片
- ②. 估价鉴定人员市场调查资料
- ③. 估价对象地区近期房地产市场行情

（十一）、估价方法适用性分析

1. 估价方法的确定原则

根据《房地产估价规范》，房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价方法的选择应按照房地产估价规范要求，根据当地房地产市场的情况，结合估价对象的具体特点和估价目的，选择适当的估价方法。

2. 估价技术路线及估价方法的选择

2.1 确定估价技术路线

根据鉴定对象区域内房地产市场的实际情况，与鉴定对象相类似的房屋成交案例较少，因此决定采用成本法进行估价。另根据鉴定对象现作为出租使用，有固定的收益，属于收益性房地产，可采用收益法进行估价。

2.2 估价方法的选择

根据《房地产估价规范》，常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

2.2.1 本次估价选用的估价方法

成本法：先用基准地价系数修正法估算鉴定对象于估价时点的土地使用权价值；再用重置成本法估算估价对象于估价时点的房屋价值；最后综合估算出鉴定对象房地产的价值。

收益法：根据估算的估价对象未来的年正常纯收益、年收益增长率、收益年限等，选用适当的资本化率（折现率）将年正常纯收益折现到估价时点后累加，以此估算出鉴定对象客观合理的价格或价值。

2.2.2 本次估价不选用的估价方法

市场比较法：鉴定对象为自建民房，与鉴定对象相类似的房屋成交案例较少，故无法选择市场比较法进行估价。

假设开发法：由于本次鉴定对象已建成使用，故不宜选择假设开发法进行估价。

综上所述，本次估价我们采用成本法和收益法进行估价。

3. 本次估价选用方法的定义与公式

3.1 成本法

技术路线是：先用基准地价系数修正法估算估价对象于估价时点的土地使用权价值；再用重置成本法估算估价对象于估价时点的房屋价值；最后综合估算出估价对象房地产的价值。

3.1.1 土地使用权价值

技术路线是：根据《城镇土地定级及基准地价估价成果报告》，结合估价对象宗地的区位条件及用途确定基准地价，然后再根据基准地价修正体系对估价对象进行必要的因素修正，估算估价对象土地使用权的价值。其计算公式为：

$$P_i = P \times P_y \times P_q \times (1 + K) \times IIS + D$$

式中： P_i ——待估宗地地价

P ——待估宗地对应的基准地价

P_y ——土地用途修正系数

P_q ——期日修正系数

K ——待估宗地区域影响因素总修正值

IIS ——待估宗地个别因素修正系数的乘积

D ——土地基础设施开发程度修正值

3.1.2 房屋价值

技术思路是：首先，估价人员根据《海南省建筑工程预算定额》及相关的定额调价系数，结合目前海南，特别是估价对象所在地与估价对象相近似房屋的工程造价情况，估算出估价对象的重置全价；其次，以现场勘察为基础，结合估价对象建筑年限，使用维护状况、功能、外部环境等因素等，综合确定估价对象的实体性贬值，及分析其功能性贬值和经济性贬值因素对估价对象的影响，确定综合成新率，最终估算出估价对象房屋的价值。其计算公式为：

房屋价值=房屋重置全价×综合成新率

3.1.3 估价对象总价值

估价对象总价值=土地使用权价值+房屋价值

3.2 收益法

技术路线是：根据估算的估价对象未来的年正常纯收益、年收益增长率、收益年限等，选用适当的资本化率（折现率）将年正常纯收益折现到估价时点后累加，以此估算出估价对象客观合理的价格或价值。

计算公式如下：

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

式中：V 为估价对象项目的收益现值；

A 为年净收益；

Y 为资本化率；

g 为年净收益增长率

n 为收益年期。

(十二)、鉴定结论

估价鉴定人员根据鉴定目的，遵循房地产估价的相关原则，按照房地产法估价程序和估价方法，经过分析评定，2018年10月22日，朱南敏名下位于文昌市迈号办事处登园坡土地使用权面积为255.0 m²商住用地以及地上房屋建筑面积为1198.15 m²的房地产评估均价为4910元/平方米，评估总价为5882917元；大写人民币伍佰捌拾捌万贰仟玖佰壹拾柒元整。

(十三)、鉴定人员

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
肖 小	4620050012		2018年12月28日
李 凯	4620120005		2018年12月28日

(十四) 实地查勘期：2018年10月22日

(十五) 估价作业日期：2018年10月22日至2018年12月28日

五、附件

- 1、文昌市人民法院司法鉴定委托书（2018）文法评字第 15 号复印件
- 2、文国用（2013）第 W0200729 号《国有土地使用证》复印件
- 3、文昌市房地产测绘中心出具的《房产面积测算报告书》复印件
- 4、文他项（2015）第 W15095 号《土地他项权利证明书》复印件
- 5、编号为 460022201401060101 《建筑工程施工许可证》复印件
- 6、（临）建字第 469005201300191 号《文昌市建设工程规划临时许可证》复印件
- 7、文昌市人民法院现场勘察笔录以及估价对象位置示意图及其现状照片
- 8、估价机构营业执照及资格证书复印件
- 9、估价鉴定人员资格证书复印件
- 10、缴费通知书