

房地产估价鉴定报告

鉴定项目名称: 澄迈县老城经济开发区工业大道 0.6 公里处南侧
“永升·滨海城”项目 2 号楼 2 单元 48 套商品房
(详见查封清单) 假设其建成可交付使用精
装修状态下的房地产市场价格司法鉴定报告

委托鉴定方: 海口市中级人民法院

受理鉴定方: 海南中力信房地产土地估价有限公司

鉴定人员: 李亭燕、邓建超

鉴定日期: 2019 年 01 月 14 日至 2019 年 03 月 15 日

报告编号: 海中力信 (2018) 司法鉴字第 0904 号 (补充)

目 录

致委托鉴定方函.....	2
估价鉴定单位承诺.....	5
估价的假设及限制条件.....	7
估价鉴定结果报告.....	1 0
一、委托鉴定方.....	1 0
二、受理鉴定方.....	1 0
三、鉴定项目.....	1 0
四、案情摘要.....	1 0
五、鉴定过程.....	1 1
六、鉴定目的.....	1 2
七、鉴定日期.....	1 2
八、鉴定基准日.....	1 2
九、鉴定原则.....	1 2
十、鉴定依据.....	1 3
十一、鉴定结论.....	1 4
十二、鉴定人员.....	1 5
估价鉴定技术报告.....	错误! 未定义书签。
一、委托鉴定方.....	错误! 未定义书签。
二、受理鉴定方.....	错误! 未定义书签。
三、鉴定项目.....	错误! 未定义书签。
附 件.....	1 6
一、《海口市中级人民法院对外委托补充评估申请书》复印件.....	1 6
二、《查封清单》复印件.....	1 6
三、(2018)琼 01 执恢 67 号、68 号《关于补充鉴定材料的函》复印件.....	1 6
四、《国有土地使用证》老城国用(2013)第 1463 号复印件.....	1 6
五、《建设用地规划许可证》(地字第 039 号)复印件.....	1 6
六、《建设工程规划许可证》[(2012)澄建规建字第 047 号]复印件.....	1 6
八、《澄迈县房产预售许可证》([2018]澄房预字 029 号)复印件.....	1 6
九、其它相关资料.....	1 6
十、估价鉴定对象位置示意图及其现状照片.....	1 6
十一、估价机构营业执照及资格证书复印件.....	1 6
十二、估价鉴定人员资格证书复印件.....	1 6

海南中力信房地产土地估价有限公司

海中力信（2018）司法鉴字第 0904 号（补充）

致委托鉴定方函

海口市中级人民法院：

受贵法院委托，我公司对澄迈县老城经济开发区工业大道 0.6 公里处南侧“永升·滨海城”项目 2 号楼 2 单元 48 套商品房（详见查封清单）假设其建成可交付使用精装修状态下的房地产市场价格进行评估鉴定。

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，对海口市中级人民法院执行案件之目的，而委托估价的位于澄迈县老城经济开发区工业大道 0.6 公里处南侧“永升·滨海城”项目 2 号楼 2 单元 48 套商品房（详见查封清单）假设其建成可交付使用精装修状态下的房地产市场价格进行了核对，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，对估价鉴定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：澄迈县老城经济开发区工业大道 0.6 公里处南侧“永升·滨海城”项目 2 号楼 2 单元 48 套商品房（详见查封清单）假设其建成可交付使用精装修状态下的房地产市场价格。

鉴定目的：为法院执行案件提供价格参考。

估价鉴定基准日：2019 年 02 月 14 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，2019年02月14日，海口市中级人民法院委托估价的位于澄迈县老城经济开发区工业大道0.6公里处南侧“永升·滨海城”项目2号楼2单元48套商品房（详见查封清单）假设其建成可交付使用精装修状态下的房地产市场价值的估价结果为：

估价鉴定对象评估总价为RMB:5072.43万元，大写人民币伍仟零柒拾贰万肆仟叁佰元整。具体详见下表：

估价对象结果一览表

序号	房号	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)	序号	房号	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
1	206	101.78	10059	102.38	27	207	101.78	10009	101.87
2	306	101.78	10089	102.69	28	307	101.78	10039	102.18
3	406	101.78	10119	102.99	29	407	101.78	10068	102.47
4	506	101.78	10149	103.30	30	507	101.78	10098	102.78
5	606	101.78	10179	103.60	31	607	101.78	10128	103.08
6	706	101.78	10209	103.91	32	707	101.78	10158	103.39
7	806	101.78	10239	104.21	33	807	101.78	10188	103.69
8	906	101.78	10269	104.52	34	907	101.78	10218	104.00
9	1006	101.78	10299	104.82	35	1007	101.78	10248	104.30
10	1106	101.78	10329	105.13	36	1107	101.78	10277	104.60
11	1206	101.78	10359	105.43	37	1207	101.78	10307	104.90
12	1306	101.78	10389	105.74	38	1307	101.78	10337	105.21
13	1406	101.78	10419	106.04	39	1407	101.78	10367	105.52
14	1506	101.78	10449	106.35	40	1507	101.78	10397	105.82
15	1606	101.78	10479	106.66	41	1607	101.78	10427	106.13
16	1706	101.78	10509	106.96	42	1707	101.78	10456	106.42
17	1806	101.78	10539	107.27	43	1807	101.78	10486	106.73
18	1906	101.78	10569	107.57	44	1907	101.78	10516	107.03
19	2006	101.78	10599	107.88	45	2007	101.78	10546	107.34
20	2106	101.78	10629	108.18	46	2107	101.78	10576	107.64
21	2206	101.78	10659	108.49	47	2207	101.78	10606	107.95
22	2306	101.78	10689	108.79	48	2307	101.78	10636	108.25
23	2406	101.78	10719	109.10					
24	2506	101.78	10749	109.40					

25	2606	101.78	10779	109.71					
26	2706	101.78	10809	110.01					
06 号房小计		2646.28	10434	2761.13	07 号房小计		2239.16	10322	2311.30
合计							4885.44	10383	5072.43

鉴定的结果及有关说明,请详见《房地产估价鉴定结果报告》;鉴定的分析计算过程和有关技术依据请详见《房地产估价鉴定技术报告》。随函附送海中力信(2018)司法鉴字第0904号(补充)《房地产估价鉴定报告》正本柒份。

此致

海南中力信房地产土地估价有限公司

法定代表人:

二〇一九年三月十五日

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。

本估价鉴定报告向委托鉴定方提供**海中力信（2018）司法鉴字第 0904 号（补充）《房地产估价鉴定报告》**正本柒份。

海南中力信房地产土地估价有限公司

二〇一九年三月十五日

估价鉴定人声明

1、本人同意鉴定单位的指派，担任本案估价鉴定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。

撰写本房地产估价鉴定报告的估价师：

中国注册房地产估价师：李亭燕

中国注册房地产估价师：邓建超

估价的假设及限制条件

1、本报告所称“估价鉴定价值”系指我们对估价鉴定对象在现有用途不变并持续经营，以及在估价鉴定基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允价值意见。

2、受海口市中级人民法院的委托，本次估价鉴定范围只对委托鉴定方要求估价鉴定对象为限。

3、本次估价鉴定结果是在独立、客观、公正、科学的原则下作出的，鉴定单位及参加估价鉴定工作的全体人员与相关当事人之间无任何特殊利害关系，估价鉴定人员在估价鉴定过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。

4、本报告评估结论是对估价鉴定对象假设其建成可交付使用精装修状态下的房地产市场价格反映，本报告是在委托鉴定方所提供的资料，实地查勘，参照有关技术文件的基础上作出的，鉴定单位对这一基准日以后该房地产价值发生的重大变化不负任何责任。

5、报告所涉及的有关法律证明文件及估价鉴定对象的权属状况等均以法院判决为准。注册房地产估价师执行房地产估价业务，应当关注估价鉴定对象的法律权属，并在估价鉴定报告中对估价鉴定对象法律权属及其证明资料来源予以必要说明。注册房地产估价师不对估价鉴定对象的法律权属提供担保。

6、本估价鉴定报告的估价鉴定结论受估价鉴定人员的职业判断能力及估价经验的影响。

7、遵守相关法律、法规和房地产估价规范，对估价鉴定对象在估价基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是注册房地产估价师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用估价鉴定报告是委托鉴定方和相关当事人的责任。注册房地产估价师执行房

地产估价业务，应当对估价结论的合理性承担责任，但估价结论不应当被认为是对估价鉴定对象可实现价格的保证。

8、本报告含有若干备查文件，备查文件构成本报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等法律效力。

9、本报告估价鉴定结论为估价时点的客观价格，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。本报告有效期为自报告出具之日起原则不超过壹年。

10、由于司法鉴定委托方及相关当事人未能提供估价对象所在土地使用权对应的容积率等规划技术指标文件，经估价鉴定人员现场勘查，《澄迈永升达置业有限公司新建商品房销售标示牌》及施工现场公示的施工图中记载永升·滨海城项目容积率为 3.1，绿化率为 41%，本次估价暂以上述标示牌中记载的容积率等规划技术指标进行测算，具体准确的容积率等规划技术指标由相关主管部门核定的为准，若本次测算设定的容积率等规划技术指标数据与相关主管部门核定的数据不一致，则应相应地调整本次估价结果。

11、本估价报告是应委托鉴定方要求假设司法鉴定对象建成可交付使用精装修状态下的房地产市场价格进行估价鉴定，并未考虑产权人可能存在的其它债权债务关系、其它的限制条件及抵押等他项权利和司法查封等因素对估价鉴定对象房地产价值的影响。

12、本次估价鉴定的面积数据是依据委托方提供的查封清单上记载的数据，鉴于条件限制，本次估价鉴定采信上述面积数据进行估价测算，其准确的建筑面积应由相关主管部门核准，若该数据与相关主管部门核准的数据不一致，则应相应地调整本次估价鉴定结果。

13、由于工程处于不断施工当中，本假设与限制条件仅适用于对澄迈县老城经济开发区工业大道 0.6 公里处南侧“永升·滨海城”项目 2 号楼 2 单元 48 套商品房（详见查封清单）假设其建成可交付使用精装修状态下的房地产

市场价值评估鉴定。

14、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、第六十六条之规定。本报告仅供本次估价鉴定目的使用，他项利用无效。

估价鉴定结果报告

海中力信（2018）司法鉴字第 0904 号（补充）

一、委托鉴定方

海口市中级人民法院

二、受理鉴定方

- 1.估价方名称：海南中力信房地产土地估价有限公司
- 2.单位地址：海南省海口市国贸北路 A1-12 德派斯大厦 D1002 房
- 3.法定代表人：邓建超
- 4.资质等级：壹级
- 5.证书编号：[2017]琼建审房估证字第 1015 号
- 6.联系电话：0898-68545196

三、鉴定项目

澄迈县老城经济开发区工业大道 0.6 公里处南侧“永升·滨海城”项目 2 号楼 2 单元 48 套商品房（详见查封清单）假设其建成可交付使用精装修状态下的房地产市场价格评估鉴定。

四、案情摘要

（一）案由

申请执行人刘月云、施建龙、刘兴来与被申请执行人海南永升达投资有限

公司建设工程施工合同纠纷一案。

（二）当事人

申请执行人：刘月云、施建龙、刘兴来。

被申请人：海南永升达投资有限公司。

（三）主要案情

申请执行人刘月云、施建龙、刘兴来与被申请人海南永升达投资有限公司建设工程施工合同纠纷一案，需对担保人海南永升达置业有限公司提供担保的位于澄迈县老城经济开发区工业大道 0.6 公里处南侧“永升·滨海城”项目 2 号楼 2 单元 48 套商品房（详见查封清单）假设其建成可交付使用精装修状态下的房地产市场价格进行评估鉴定。

五、鉴定过程

2019 年 01 月 14 日，海口市中级人民法院发评估申请书致其技术鉴定中心【（2018）琼 01 执恢 68 号】《对外委托补充评估申请书》。

2019 年 02 月 14 日，我公司接到上述《对外委托补充评估申请书》，接受海口市中级人民法院技术鉴定中心的委托进行补充评估，鉴定单位海南中力信房地产土地估价有限公司指派李亭燕（注册房地产估价师、土地估价师）、邓建超（资产评估师、注册房地产估价师、土地估价师）担任本案鉴定人。

2019 年 02 月 14 日至 2019 年 03 月 15 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。

2019 年 03 月 15 日出具海中力信（2018）司法鉴字第 0904 号（补充）《房地产估价鉴定报告》。

六、鉴定目的

为海口市中级人民法院执行案件提供价格参考。

七、鉴定日期

2019年01月14日至2019年03月15日。

八、鉴定基准日

2019年02月14日。

九、鉴定原则

(一) 独立、客观、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。

(二) 合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价鉴定对象状况下的价值或价格的原则。

(三) 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。

(四) 替代原则

要求估价结果与估价鉴定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。

(五) 最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价鉴定对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

十、鉴定依据

(一) 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》
5. 《中华人民共和国资产评估法》

(二) 经济行为文件

1. (2018)琼01执恢68号《海口市中级人民法院对外委托补充评估申请书》复印件

(三) 重大合同协议、产权证明文件

1. 《查封清单》复印件
2. (2018)琼01执恢67号、68号《关于补充鉴定材料的函》复印件
3. 《国有土地使用证》老城国用(2013)第1463号复印件
4. 《建设用地规划许可证》(地字第039号)复印件
5. 《建设工程规划许可证》[(2012)澄建规建证第047号]复印件
6. 《建筑工程施工许可证》(4690232018030701501)复印件
7. 《澄迈县房产预售许可证》([2018]澄房预字029号)复印件

(四) 鉴定标准

1. 《房地产估价规范》GB/T50291—2015
2. 《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899—2013

(五) 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. 当地近期房地产市场行情

十一、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, 按照房地产估价程序和估价方法, 经过分析评定, 截止估价鉴定基准日 2019 年 02 月 14 日, 海口市中级人民法院委托估价的澄迈县老城经济开发区工业大道 0.6 公里处南侧“永升·滨海城”项目 2 号楼 2 单元 48 套商品房(详见查封清单)假设其建成可交付使用精装修状态下的房地产市场价格价值评估结果为:

估价鉴定对象评估总价为 RMB:5072.43 万元, 大写人民币伍仟零柒拾贰万肆仟叁佰元整。

估价对象结果一览表

序号	房号	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)	序号	房号	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
1	206	101.78	10059	102.38	27	207	101.78	10009	101.87
2	306	101.78	10089	102.69	28	307	101.78	10039	102.18
3	406	101.78	10119	102.99	29	407	101.78	10068	102.47
4	506	101.78	10149	103.30	30	507	101.78	10098	102.78
5	606	101.78	10179	103.60	31	607	101.78	10128	103.08
6	706	101.78	10209	103.91	32	707	101.78	10158	103.39
7	806	101.78	10239	104.21	33	807	101.78	10188	103.69
8	906	101.78	10269	104.52	34	907	101.78	10218	104.00
9	1006	101.78	10299	104.82	35	1007	101.78	10248	104.30
10	1106	101.78	10329	105.13	36	1107	101.78	10277	104.60
11	1206	101.78	10359	105.43	37	1207	101.78	10307	104.90
12	1306	101.78	10389	105.74	38	1307	101.78	10337	105.21
13	1406	101.78	10419	106.04	39	1407	101.78	10367	105.52
14	1506	101.78	10449	106.35	40	1507	101.78	10397	105.82
15	1606	101.78	10479	106.66	41	1607	101.78	10427	106.13
16	1706	101.78	10509	106.96	42	1707	101.78	10456	106.42
17	1806	101.78	10539	107.27	43	1807	101.78	10486	106.73

18	1906	101.78	10569	107.57	44	1907	101.78	10516	107.03
19	2006	101.78	10599	107.88	45	2007	101.78	10546	107.34
20	2106	101.78	10629	108.18	46	2107	101.78	10576	107.64
21	2206	101.78	10659	108.49	47	2207	101.78	10606	107.95
22	2306	101.78	10689	108.79	48	2307	101.78	10636	108.25
23	2406	101.78	10719	109.10					
24	2506	101.78	10749	109.40					
25	2606	101.78	10779	109.71					
26	2706	101.78	10809	110.01					
06号房小计		2646.28	10434	2761.13	07号房小计		2239.16	10322	2311.30
合计							4885.44	10383	5072.43

十二、鉴定人员

中国注册房地产估价师：李亭燕

中国注册房地产估价师：邓建超

海南中力信房地产土地估价有限公司

二〇一九年三月十五日

附 件

- 一、《海口市中级人民法院对外委托补充评估申请书》复印件
- 二、《查封清单》复印件
- 三、（2018）琼 01 执恢 67 号、68 号《关于补充鉴定材料的函》复印件
- 四、《国有土地使用证》老城国用（2013）第 1463 号复印件
- 五、《建设用地规划许可证》（地字第 039 号）复印件
- 六、《建设工程规划许可证》〔（2012）澄建规建证第 047 号〕复印件
- 七、《建筑工程施工许可证》（4690232018030701501）复印件
- 八、《澄迈县房产预售许可证》（〔2018〕澄房预字 029 号）复印件
- 九、其它相关资料
- 十、估价鉴定对象位置示意图及其现状照片
- 十一、估价机构营业执照及资格证书复印件
- 十二、估价鉴定人员资格证书复印件