

防伪码:20190102326260



房地产估价鉴定报告

海南瑞寰房估报字[2018]第 11074 号

鉴定项目：鉴定对象屯城镇环东一路东侧龙城天地二期 3 号
地 36 套房产（总建筑面积 4128.51 m²）房地产市
场价值

委托鉴定方：海口市中级人民法院

受理鉴定方：海南瑞寰土地房地产估价咨询有限公司

鉴定目的：执行案件

鉴定价值时点：2018 年 11 月 15 日

鉴定人员：赵岩石 注册号：4620170014

张 勇 注册号：4620140011

鉴定日期：2018 年 11 月 15 日至 2019 年 1 月 2 日

目 录

致委托方函	1-3
估价鉴定单位承诺	4-4
估价鉴定人声明	5-6
估价的假设和限制条件	7-10
估价鉴定结果报告	11-20
估价鉴定技术报告	21-75

附 件

- 1、《海口市中级人民法院司法鉴定委托书》（2018）琼 01 鉴委 113 号；
- 2、鉴定对象《预售备案登记表》权属资料；
- 3、《海南省海口市中级人民法院执行裁定书》（2018）琼 01 执恢 199 号；
- 4、司法鉴定现场记录；
- 5、鉴定对象部分图片及位置；
- 6、鉴定单位营业执照和资格证书复印件；
- 7、鉴定估价师资格证书复印件。



海南瑞寰土地房地产估价咨询有限公司

海南瑞寰房估报字[2018]第 11074 号

致委托方函

海口市中级人民法院：

受贵法院委托，我公司对位于鉴定对象屯城镇环东一路东侧龙城天地二期 3 号地 36 套房产（在建工程，总建筑面积 4128.51 m²）房地产市场价值进行司法鉴定。

受理委托后，评估鉴定人员根据国家关于房地产评估的有关规定，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办理的申请执行人曾燕与被执行人刘荣和因购房款购房款纠纷一案所涉及的鉴定对象屯城镇环东一路东侧龙城天地二期 3 号地 36 套房产（总建筑面积 4128.51 m²）房地产进行了现场查勘，并做了必要的市场调查与征询，并在此基础上，遵循房地产估价的有关规范，对委估房地产进行了评估计算。

现本案已鉴定终结。评估鉴定基本内容及鉴定结果如下：

鉴定对象：鉴定对象为刘荣和名下位于屯城镇环东一路东侧龙城天地二期 3 号地的 2 套商铺（建筑面积合计 596.95 m²）及 34 套住宅（建筑面积合计 3531.56 m²）房地产。

鉴定目的：为海口市中级人民法院执行案件提供价值参考依据。

鉴定价值时点：2018 年 11 月 15 日。

鉴定价格定义：本次估价鉴定采用市场价格标准。房地产市场价格是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，鉴定对象在鉴定价值时点进行正常公平交易的价值估计数额。



鉴定结果: 鉴定人员按照国家规定的技术标准和程序,本着独立、客观、公正、合法的估价原则,在合理的假设下,对位于鉴定对象屯城镇环东一路东侧龙城天地二期3号地36套(总建筑面积4128.51m²)房地产,于鉴定价值时点2018年11月15日的房地产市场价格价值进行了专业分析、测算和判断,结果如下:

房地产市场价格总价: RMB1,596.1276 万元;

大写: 人民币壹仟伍佰玖拾陆万壹仟贰佰柒拾陆元整。

鉴定对象评估结果具体见下表:

鉴定对象评估结果汇总表

序号	鉴定对象	建筑面积 (m ²)	用途	评估单价 (元/m ²)	评估结果 (元)
1	1-104	306.05	商业	5420.00	1658791.00
2	1-105	290.9	商业	5270.00	1533043.00
3	7-203	112.14	住宅	3500.00	392490.00
4	7-205	130.51	住宅	3430.00	447649.00
5	7-206	81.03	住宅	3500.00	283605.00
6	7-303	112.14	住宅	3540.00	396976.00
7	7-305	130.51	住宅	3460.00	451565.00
8	7-306	81.03	住宅	3540.00	286846.00
9	7-401	90.78	住宅	3580.00	324992.00
10	7-402	72.69	住宅	3540.00	257323.00
11	7-403	112.14	住宅	3580.00	401461.00
12	7-405	126.35	住宅	3540.00	447279.00
13	7-406	84.59	住宅	3610.00	305370.00
14	7-501	96.05	住宅	3580.00	343859.00
15	7-502	74.1	住宅	3580.00	265278.00
16	7-503	112.14	住宅	3610.00	404825.00
17	7-505	134.66	住宅	3500.00	471310.00
18	7-601	96.05	住宅	3610.00	346741.00
19	7-603	112.14	住宅	3650.00	409311.00
20	7-605	134.66	住宅	3580.00	482083.00
21	7-606	81.03	住宅	3680.00	298190.00
22	7-701	96.05	住宅	3650.00	350583.00
23	7-703	112.14	住宅	3680.00	412675.00
24	7-705	134.66	住宅	3610.00	486123.00
25	7-706	81.03	住宅	3720.00	301432.00

26	7-801	96.05	住宅	3680.00	353464.00
27	7-805	134.66	住宅	3650.00	491509.00
28	7-901	96.05	住宅	3720.00	357306.00
29	7-903	112.14	住宅	3750.00	420525.00
30	7-905	134.66	住宅	3680.00	495549.00
31	7-906	81.03	住宅	3750.00	303863.00
32	7-1001	90.78	住宅	3760.00	341333.00
33	7-1002	69.19	住宅	3720.00	257387.00
34	7-1003	112.14	住宅	3720.00	417161.00
35	7-1005	130.51	住宅	3650.00	476362.00
36	7-1006	75.73	住宅	3790.00	287017.00
	合计	4128.51			15961276.000

报告有效期：本报告有效期从报告完成之日起一年。

鉴定的结果及有关说明，请见后附的《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查阅《估价鉴定技术报告》。

随函附送 海南瑞寰房估报字[2018]第 11074 号《房地产估价鉴定报告》正本五份。

此 致

法定代表人签章:

海南瑞寰土地房地产估价咨询有限公司

二〇一九年一月二日

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、本评估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。

本次评估鉴定向委托鉴定方提供 海南瑞寰房估报字[2018]第11074号《房地产估价鉴定报告》正本五份。

海南瑞寰土地房地产估价咨询有限公司

二〇一九年一月二日



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、 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、 本人已对本次鉴定评估中的鉴定对象进行了现场查勘。

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、 我们在本评估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，但受到本评估鉴定报告中已说明的假设和限制条件的限制，以及评估鉴定人员客观能力的影响。

7、 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。

8、 没有人对本评估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。除评估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。

撰写本估价鉴定报告的估价师：

姓名	注册号	签名及个人印章	签名日期
赵岩石	4620170014		2019年1月2日
张勇	4620140011		2019年1月2日



估价假设与限制条件

【重要提示】

本假设与限制条件不仅是报告的重要组成部分，同时是《估价鉴定结果报告》和《估价鉴定技术报告》成立和使用的前提条件。

（一）估价的前提和假设条件

- 1、本次估价鉴定以委托评估鉴定内容为基本依据和前提。
- 2、本次估价鉴定以鉴定对象合法使用为基本条件。
- 3、鉴定对象的实物状态以鉴定价值时点的客观状况为准，仅对鉴定对象的状况进行了现场勘查，受条件限制，未能对于其中被遮盖、未暴露及难以接触到的部分无法进行勘查。

4、本报告所称“鉴定对象价值”为市场价值，价值定义所设定的条件为：

（1）鉴定对象估价以评估设定的鉴定价值时点、即 2018 年 11 月 15 日为基准日期，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。

（2）本次评估鉴定对象价值为鉴定对象在正常市场条件和政策条件下拥有合法完整的产权手续并合法使用为前提的公允市场价值。

5、根据委托方提供的《预售备案登记表》及《执行裁定书》，该房屋已被法院查封；因资料不足，未知鉴定对象是否存在开发商已办理的抵押登记事项。

根据本次鉴定目的，依房地产估价规范要求，本次评估不考虑查封、可能存在的抵押对鉴定对象价值的影响。

6、鉴定对象未办理产权证，也未取得建筑面积测绘报告，鉴定

人员未对鉴定对象的建筑面积进行测量，本次鉴定的建筑面积以委托方提供的《预售备案登记表》所记载的建筑面积为准。如最终政府部门办理的分割土地状况与本次设定不一致，需要调整评估。

7、据委托方提供的资料，鉴定对象 1-104 房、1-105 房的《商品房买卖合同》显示房屋用途为商业，而《商品房买卖合同》及所在宗地《土地出让合同》的土地规划用途均为居住，性质为出让，使用期限至 2079 年 5 月 25 日。本次鉴定设定上述 2 套房屋的土地状况为：土地用途为住宅，使用性质为出让，土地使用期限至 2079 年 5 月 25 日。如最终政府部门办理的分割土地状况与本次设定不一致，需要调整评估。

8、鉴定对象瑕疵状况说明及对市场价值造成影响的考虑：

(1) 本次鉴定对象的所在小区为龙城天地二期，现整个小区为在建工程状态，现已停工 5 年左右尚未复工，属于烂尾工程。因本次鉴定对象为该小区的一部分房屋，其后续能否顺利开发建设直至交付使用和办理产权证尚需依赖于小区整体后续开发建设情况，由于烂尾工程一般都存在较复杂的遗留问题，故该小区后续开发建设达使用状态及办理产权证具有较大的风险。因此，本次鉴定在评估时考虑上述瑕疵情况对鉴定对象评估价值的影响，并通过设置折扣系数予以扣减。本次鉴定设定 34 套住宅的折扣系数为 20%，考虑商铺的独立性较好，现具备一定的使用条件，设定 2 套商铺的折扣系数为 15%。

(2) 由于鉴定对象所在小区未来开发建设的影响因素较多，本报告的折扣系数未必能很合适地反映其对价值的不良影响，特提醒说明，请报告使用者予以关注，充分考虑瑕疵影响。

(二) 其他需要特殊说明的事项

1、报告所涉及的有关法律证明文件及委托鉴定对象的权属状况等均以鉴定委托方提供资料为准，注册房地产估价师不对鉴定对象的法律权属提供任何担保。

2、遵守相关法律、法规和房地产估价规范，对鉴定对象在鉴定价值时点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，恰当使用鉴定报告是委托方和相关当事方的责任。注册房地产估价师执行房地产估价业务，应当对鉴定结论的合理性承担责任，但鉴定结论不应当被认为是对鉴定对象可实现价值的保证。

3、鉴定人员于2018年11月15日对鉴定对象进行了现场查勘，并在现场查勘笔录上作好记录。法院承办人员、鉴定人员、申请执行人代表均到场，并在现场查勘记录上签名确认，被执行人未到达现场，特此说明。

4、受现场勘查条件限制，鉴定人员对可以进入房间的房屋进行了勘查，一些无法进入室内勘查的房屋，本次鉴定评估设定其状况与其他同类房屋的状况相同。

5、委托方提供的鉴定对象登记资料显示，鉴定对象位于海南省屯昌县环东二路东侧龙城天地二期3号地，而实际勘查地点为环东一路东侧，鉴定人员经过向当事人了解，原登记地点有误，故本次鉴定对象的地点设定为“海南省屯昌县环东一路东侧龙城天地二期3号地”，提请报告使用人、案件当事人关注。

6、鉴定对象为刘荣和所购买的期房，其权利所对应的本应是开发商建成后达到交房条件的房地产，但据当事人介绍，该项目已经停建多年，客观上已经无法完全对应购房合同中所约定的达到交房条件的房地产状况，故本次估价假设按照现状进行房地产评估，提请报告使用人、案件当事人关注。如本假设不适宜，则宜重新评估。

7、本估价鉴定报告的估价结论受估价鉴定人员的职业判断能力及估价经验的影响。

（三）估价结果和估价报告的使用

1、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



诉讼法》第六十三条、第六十六条之规定。

2、本报告仅供本次委托及委托确定的鉴定目的使用，具体目的是为委托方拍卖房地产提供拍卖底价的价值参考，并非为竞拍人确定鉴定对象状况的保证，对与本报告委托书分离使用的他项利用均属无效，即使对同一标的物也无任何价值说明和参考意义。

3、本报告估价鉴定结论为鉴定价值时点的客观价值，随着时间的推移和市场的变化本估价鉴定结果应做相应的调整，甚至重新鉴定。本报告有效期从出具报告日起为一年。

4、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。

5、本报告和鉴定结论的使用权归委托方所有，鉴定单位对报告内容和鉴定结果有解释权。

6、本假设与限制条件仅适用于本次司法鉴定。

房地产估价鉴定结果报告

海南瑞寰房估报字[2018]第 11074 号

一、委托鉴定方 海口市中级人民法院

二、受理鉴定方 海南瑞寰土地房地产估价咨询有限公司

地 址：海口市金贸区新达商务大厦 807 室

电 话：（0898）68540528、68536482

资 质：房地产估价二级

资质证书编号：【2013】琼建审房估证字第 2008 号

法定代表人：王保泰

三、鉴定项目 鉴定对象屯城镇环东一路东侧龙城天地二期 3 号地 36 套（在建工程，总建筑面积 4128.51 m²）房地产市场价值进行评估鉴定。

四、案情摘要

（一）案由：购房款纠纷

（二）当事人

1、申请执行人：曾燕

2、被执行人：刘荣和

（三）主要案情

申请执行人曾燕与被执行人刘荣和因购房款纠纷一案涉及的位于鉴定对象屯城镇环东一路东侧龙城天地二期 3 号地 36 套（总建筑面积 4128.51 m²）房地产进行估价。

五、鉴定过程

（一）海口市中级人民法院根据司法鉴定有关规定，委托海南瑞

寰土地房地产估价咨询有限公司为本案技术鉴定单位。

(二) 2018年10月31日, 鉴定单位海南瑞寰土地房地产估价咨询有限公司接受海口市中级人民法院的委托, 指派赵岩石(注册房地产估价师)、张勇(注册房地产估价师)担任本案鉴定人。

(三) 2018年11月15日在贵院承办人金春烈等陪同下前往鉴定对象所在地进行现场查勘工作。

(四) 本次鉴定工作于2018年11月15日开始进行工作, 鉴定单位于2018年12月20日出具海南瑞寰房估报字[2018]第11074号《房地产估价鉴定报告》(勘误稿)。

(五) 鉴定单位于2019年1月2日出具海南瑞寰房估报字[2018]第11074号《房地产估价鉴定报告》(正式稿)。

六、鉴定对象概况:

(一) 实物状况

鉴定对象位于鉴定对象屯城镇环东一路东侧龙城天地二期3号地36套房产, 框剪结构, 总层数为10层, 为电梯房(电梯尚未安装); 该小区约于2014年停建, 现为毛坯状态, 外墙已完成1-2层贴瓷砖、3层以上刷浅色外墙防水涂料; 窗户已进行了安装, 多数窗玻璃未安装; 部分消防设施进行了安装, 水、电、电梯等设施尚未安装; 鉴定对象包括位于1号楼的2套商铺及位于7号楼的34套住宅, 总建筑面积为4128.51平方米。具体情况见下表:

鉴定对象龙城天地二期部分房屋情况表

序号	鉴定对象房号	建筑面积(m ²)	用途	户 型	楼层	朝向	装修
1	1-104	306.05	商业	开间	1-2层	西北	部分装修
2	1-105	290.9	商业	开间	1-2层	西	部分装修
3	7-203	112.14	住宅	3房2厅1厨2卫1阳+入户花园	2	南北	毛坯
4	7-205	130.51	住宅	3房2厅1厨2卫1阳+入户花园	2	南北	毛坯
5	7-206	81.03	住宅	2房2厅1厨1卫1阳	2	南北	毛坯

6	7-303	112.14	住宅	3房2厅1厨2卫1阳+入户花园	3	南北	毛坯
7	7-305	130.51	住宅	3房2厅1厨2卫1阳+入户花园	3	南北	毛坯
8	7-306	81.03	住宅	2房2厅1厨1卫1阳	3	南北	毛坯
9	7-401	90.78	住宅	3房2厅1厨1卫1阳	4	南北	毛坯
10	7-402	72.69	住宅	2房2厅1厨1卫1阳	4	南	毛坯
11	7-403	112.14	住宅	3房2厅1厨2卫1阳+入户花园	4	南北	毛坯
12	7-405	126.35	住宅	3房2厅1厨2卫1阳+入户花园	4	南北	毛坯
13	7-406	84.59	住宅	2房2厅1厨1卫1阳	4	南北	毛坯
14	7-501	96.05	住宅	3房2厅1厨1卫1阳	5	南北	毛坯
15	7-502	74.1	住宅	2房2厅1厨1卫1阳	5	南	毛坯
16	7-503	112.14	住宅	3房2厅1厨2卫1阳+入户花园	5	南北	毛坯
17	7-505	134.66	住宅	3房2厅1厨2卫1阳	5	南北	毛坯
18	7-601	96.05	住宅	3房2厅1厨1卫1阳	6	南北	毛坯
19	7-603	112.14	住宅	3房2厅1厨2卫1阳+入户花园	6	南北	毛坯
20	7-605	134.66	住宅	3房2厅1厨2卫1阳+入户花园	6	南北	毛坯
21	7-606	81.03	住宅	2房2厅1厨1卫1阳	6	南北	毛坯
22	7-701	96.05	住宅	3房2厅1厨1卫1阳	7	南北	毛坯
23	7-703	112.14	住宅	3房2厅1厨2卫1阳+入户花园	7	南北	毛坯
24	7-705	134.66	住宅	3房2厅1厨2卫1阳+入户花园	7	南北	毛坯
25	7-706	81.03	住宅	2房2厅1厨1卫1阳	7	南北	毛坯
26	7-801	96.05	住宅	3房2厅1厨1卫1阳	8	南北	毛坯
27	7-805	134.66	住宅	3房2厅1厨2卫1阳+入户花园	8	南北	毛坯
28	7-901	96.05	住宅	3房2厅1厨1卫1阳	9	南北	毛坯
29	7-903	112.14	住宅	3房2厅1厨2卫1阳+入户花园	9	南北	毛坯
30	7-905	134.66	住宅	3房2厅1厨2卫1阳+入户花园	9	南北	毛坯
31	7-906	81.03	住宅	2房2厅1厨1卫1阳	9	南北	毛坯
32	7-1001	90.78	住宅	3房2厅1厨1卫2阳	10	南北	毛坯
33	7-1002	69.19	住宅	2房2厅1厨1卫2阳	10	南	毛坯
34	7-1003	112.14	住宅	3房2厅1厨2卫1阳+入户花园	10	南北	毛坯
35	7-1005	130.51	住宅	3房2厅1厨2卫1阳+入户花园	10	南北	毛坯
36	7-1006	75.73	住宅	2房2厅1厨1卫2阳	10	南北	毛坯
	合计	4128.51					

鉴定对象实物存在的瑕疵风险说明:

1、本次鉴定对象的所在小区为龙城天地二期，现整个小区为在建工程状态，现已停工5年左右尚未复工，属于烂尾工程。因本次鉴定对象为该小区的一部分房屋，其后续能否顺利开发建设直至交付使用和办理产权证尚需依赖于小区整体后续开发建设情况，由于烂尾工



程一般都存在较复杂的遗留问题，故该小区后续开发建设达使用状态及办理产权证具有较大的风险。因此，本次鉴定在评估时考虑上述瑕疵情况对鉴定对象评估价值的影响，并通过设置折扣系数予以扣减。本次鉴定设定 34 套住宅的折扣系数为 20%，考虑商铺的独立使用性较好，现具备一定的使用条件，设定 2 套商铺的折扣系数为 15%。

2、由于鉴定对象所在小区未来开发建设的影响因素较多，本报告的折扣系数未必能很合适地反映其对价值的不良影响，特提醒说明，请报告使用者予以关注，充分考虑瑕疵影响。

(二) 权益状况

1、产权状况

委托人未提供鉴定对象的房屋土地权证，根据委托方提供的鉴定对象的《预售备案登记表》、《商品房买卖合同》，其房屋土地登记情况如下表：

《预售备案登记表》节选

编号		0011、0012						
预售许可证		【2011】屯房预字（18）号						
房屋坐落		鉴定对象屯城镇环东一路东侧龙城天地二期 3 号地部分房产						
开发商名称		海南龙诚达投资有限公司						
购买者名称		刘荣和						
房屋所有权人		刘荣和						
预售面积 (m ²)	房号	建筑面积	房号	建筑面积	房号	建筑面积	房号	建筑面积
	1-104	306.05	7-402	72.69	7-603	112.14	7-901	96.05
	1-105	290.9	7-403	112.14	7-605	134.66	7-903	112.14
	7-203	112.14	7-405	126.35	7-606	81.03	7-905	134.66
	7-205	130.51	7-406	84.59	7-701	96.05	7-906	81.03
	7-206	81.03	7-501	96.05	7-703	112.14	7-1001	90.78
	7-303	112.14	7-502	74.1	7-705	134.66	7-1002	69.19
	7-305	130.51	7-503	112.14	7-706	81.03	7-1003	112.14
	7-306	81.03	7-505	134.66	7-801	96.05	7-1005	130.51
7-401	90.78	7-601	96.05	7-805	134.66	7-1006	75.73	
预售登记时间		2013.7.11.			预计竣工时间		2013-11-11	

制表单位：屯昌县住房保障与房产管理局 2013.7.11

根据委托方提供的《商品房买卖合同》，鉴定对象 1 号楼 1-104、1-105 的商品房用途为商业，鉴定对象 7 号楼的 34 套商品房（具体见上列《预售备案登记表》）用途为居住。

鉴定对象土地使用权尚未分割，根据委托方提供的《商品房买卖合同》及《土地出让合同》，该地块土地面积为 16393.17 平方米，土地规划用途为居住，使用权性质未出让，土地使用权年限至 2079 年 5 月 25 日。经有关部门批准，在上述地块上建设商品房的名称为“龙城天地二期”，并取得了《建设工程规划许可证》（证号为【2010】0087）、《施工许可证》（证号为 2011006）。根据委托方向有关部门查询的工总平面图上显示鉴定对象所在宗地的计容建筑面积为 34933.64m²，据此计算的容积率为 2.13（34933.64m² ÷ 16393.17m²）。

2、他项权利状况

根据委托方提供的《预售备案登记表》及《执行裁定书》，该房屋已被法院查封；因资料不足，未知鉴定对象是否存在开发商已办理的抵押登记事项。

根据本次鉴定目的，依房地产估价规范要求，本次评估不考虑查封、可能存在的抵押对鉴定对象价值的影响。

七、鉴定目的：为海口市中级人民法院执行案件提供价值参考依据。

八、鉴定日期：2018 年 11 月 15 日至 2019 年 1 月 2 日。

九、鉴定价值时点：2018 年 11 月 15 日。

十、鉴定原则

（一）合法原则：以鉴定对象合法产权、合法使用、合法处分为前提。

（二）最高最佳使用原则：根据鉴定对象所处的区位和相关法规、



政策，在法律上允许、技术上可能、经济上可行的前提下，确定能使鉴定对象产生最高价值的使用状态为为依据。

（三）替代原则：即在评估一宗房地产价值时，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，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。

（四）价值时点原则：房地产价值具有很强的时间相关性和时效性，估价结果应是鉴定对象在价值时点的客观合理价格或价值。

十一、鉴定依据

- （一）《中华人民共和国资产评估法》；
- （二）《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- （三）《中华人民共和国土地管理法》；
- （四）《中华人民共和国城市物权法》；
- （五）《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- （六）《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；
- （七）（2018）琼01鉴委113号《海口市中级人民法院司法鉴定委托书》；
- （八）鉴定对象《预售备案登记表》权属资料；
- （九）（2018）琼01执恢199号《海口市中级人民法院执行裁定书》；
- （十）估价鉴定人员市场调查、咨询获取的资料。

十二、价值定义

本次估价鉴定采用市场价值标准。

房地产市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，鉴定对象在估价基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

十三、鉴定方法

根据鉴定目的及鉴定对象的具体情况，本次估价分别成本法和假设开发法对委估房地产（在建工程）于鉴定时点的正常市场价值进行估价，然后根据鉴定对象的具体情况及鉴定目的，对两种方法估价结果进行分析比较，结合市场情况最终确定鉴定对象在鉴定时点的市场价值。具体采用方法如下：

（1）成本法，是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的建筑物所需的全部成本，减去建筑物已经发生的折旧（指物质折旧、功能折旧和经济折旧），得到的差额作为评估值的一种评估方法。房地产重置价值的基本公式：

房地产重置价值=土地成本+开发成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润

房地产评估值=房地产重置价值-建筑物折旧

本次评估土地取得成本采用基准地价修正法测算。

基准地价修正法，是利用城镇基准地价和基准地价修订系数表等评估成果，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订系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在价值时点价格的方法。

宗地的基准地价的基本公式为：

$$P_i = (P \times P_y \times P_q) \times (1+K) \times \Pi S + \text{基础设施开发程度差异}$$

P_i ——待估宗地楼面地价

P ——待估宗地对应的基准楼面地价

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

ΠS ——待估宗地个别因素修正系数的乘积

（2）假设开发法，是求得鉴定对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发

完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到鉴定对象价值或价格的方法。

假设开发法适用于具有开发或在开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法测算的房地产，包括可供开发的土地、在建工程、可重新开发、更新改造或改变用途的旧房等。其基本计算公式为：

待开发房地产价值=开发完成后房地产价值-后续开发成本-管理费用-销售费用-买方购买股份对象的税费-利息-开发商利润-销售税费

其中：开发完成后房地产价值采用比较法测算。

比较法：是指选取一定数量的可比实例，将它们与鉴定对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到鉴定对象价值或价格的方法。其基本公式为：

$$V = V_B \times A \times B \times C$$

$$= V_B \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{100}{(\quad)}$$

式中：V——鉴定对象比较价值

V_B ——可比实例成交价格

A——交易情况修正系数

B——市场状况调整系数

C——房地产状况调整系数

(3) 标准价调整法。运用标准价调整法进行房地产估价时，应首先确定估价范围，对估价范围内的所有被估价房地产进行分组，使同一组内的房地产具有相似性，再在每组内设定标准房地产并测算其价值或价格，然后利用楼幢、楼层、朝向等调整系数，将标准房地产价值或价格调整为被估价房地产的价值或价格。

十四、鉴定结论

鉴定人员按照国家规定的技术标准和程序，本着独立、客观、公正、合法的估价原则，在合理的假设下，对位于鉴定对象屯城镇环东

一路东侧龙城天地二期3号地36套房产（在建工程，总建筑面积4128.51m²）住宅房地产，于鉴定价值时点2018年11月15日的房地产市场价值进行了专业分析、测算和判断，结果如下：

房地产市场价值总价：RMB1,596.1276 万元；

大写：人民币壹仟伍佰玖拾陆万壹仟贰佰柒拾陆元整。

鉴定对象评估结果具体见下表：

鉴定对象评估结果汇总表

序号	鉴定对象	建筑面积（m ² ）	用途	评估单价（元/m ² ）	评估结果（元）
1	1-104	306.05	商业	5420.00	1658791.00
2	1-105	290.9	商业	5270.00	1533043.00
3	7-203	112.14	住宅	3500.00	392490.00
4	7-205	130.51	住宅	3430.00	447649.00
5	7-206	81.03	住宅	3500.00	283605.00
6	7-303	112.14	住宅	3540.00	396976.00
7	7-305	130.51	住宅	3460.00	451565.00
8	7-306	81.03	住宅	3540.00	286846.00
9	7-401	90.78	住宅	3580.00	324992.00
10	7-402	72.69	住宅	3540.00	257323.00
11	7-403	112.14	住宅	3580.00	401461.00
12	7-405	126.35	住宅	3540.00	447279.00
13	7-406	84.59	住宅	3610.00	305370.00
14	7-501	96.05	住宅	3580.00	343859.00
15	7-502	74.1	住宅	3580.00	265278.00
16	7-503	112.14	住宅	3610.00	404825.00
17	7-505	134.66	住宅	3500.00	471310.00
18	7-601	96.05	住宅	3610.00	346741.00
19	7-603	112.14	住宅	3650.00	409311.00
20	7-605	134.66	住宅	3580.00	482083.00
21	7-606	81.03	住宅	3680.00	298190.00
22	7-701	96.05	住宅	3650.00	350583.00
23	7-703	112.14	住宅	3680.00	412675.00
24	7-705	134.66	住宅	3610.00	486123.00
25	7-706	81.03	住宅	3720.00	301432.00
26	7-801	96.05	住宅	3680.00	353464.00
27	7-805	134.66	住宅	3650.00	491509.00
28	7-901	96.05	住宅	3720.00	357306.00

29	7-903	112.14	住宅	3750.00	420525.00
30	7-905	134.66	住宅	3680.00	495549.00
31	7-906	81.03	住宅	3750.00	303863.00
32	7-1001	90.78	住宅	3760.00	341333.00
33	7-1002	69.19	住宅	3720.00	257387.00
34	7-1003	112.14	住宅	3720.00	417161.00
35	7-1005	130.51	住宅	3650.00	476362.00
36	7-1006	75.73	住宅	3790.00	287017.00
	合计	4128.51			15961276.000

十五、鉴定报告应用的有效期

本报告有效期从报告完成之日起一年（即为 2019 年 1 月 2 日至 2020 年 1 月 1 日）。

十六、估价鉴定人员

姓名	注册号	签名及个人印章	签名日期
赵岩石	4620170014		2019 年 1 月 2 日
张勇	4620140011		2019 年 1 月 2 日