

“申请执行人三亚市中小企业信用担保投资有限公司与被执行人海南大寰装饰工程有限公司、梁培荣、吴杰忠、第三人蔡海江追偿权纠纷一案”所涉及第三人蔡海江名下位于三亚市河东区临春河路银农公寓楼 502 房房地产价值

(2018)三亚城郊法鉴字第 429 号

## 房地产价值鉴定报告书

中兴华房估（鉴）字[2019]第 01014 号

### 海南中兴华土地房地产估价有限公司

地址：海口市龙昆北路 30 号宏源证券大厦 7 楼 709 室

电话：0898-66779716 66766505

传真：0898-66782216

鉴定报告提交日期：二〇一九年三月七日

## 致委托人函

三亚市城郊人民法院：

本公司接受委托，本着独立、客观、公正、科学的原则，按照必要的鉴定程序，对委托鉴定的鉴定对象价值进行了鉴定，现将鉴定概况报告如下：

**鉴定对象：**“申请执行人三亚市中小企业信用担保投资有限公司与被执行人海南大寰装饰工程有限公司、梁培荣、吴杰忠、第三人蔡海江追偿权纠纷一案”所涉及第三人蔡海江名下位于三亚市河东区临春河路银农公寓楼 502 房房地产价值。

**鉴定目的：**为三亚市城郊人民法院执行案件提供价值参考依据。

**鉴定时点：**2019 年 01 月 15 日

**鉴定人：**陈艳、李志恒

**价值类型：**本次鉴定采用市场价值类型，本报告所指鉴定结果系指鉴定对象市场价值，包括房屋及分摊土地使用权价值。计价货币为人民币。

市场价值是指在公开市场，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，鉴定对象进行正常公平交易的价值估计数额。

**鉴定方法：**比较法、收益法

**鉴定结论：**经鉴定人员对鉴定对象进行分析和测算，确定鉴定对象在鉴定时点的鉴定价值为：RMB264.34 万元，大写人民币：**贰佰陆拾肆万叁仟肆佰元整**，平均单价 17,890 元/平方米。

**鉴定报告有效期：**自鉴定报告出具日起一年内有效。

**重要提示：**

1、委托鉴定方、执行法院及案件当事人应关注鉴定的假设限制条件及鉴定人声明内容。

2、现场勘察时鉴定对象使用状况为对外出租，处置鉴定对象时，还应考虑鉴定对象是否拖欠水电费、天然气费、物业管理费，是否涉及相

应租赁违约金等相关费用。

随函附送中兴华房估（鉴）字[2019]第 01014 号《房地产价值鉴定报告书》正本七份。

此函！

海南中兴华土地房地产估价有限公司

二〇一九年三月七日

---

送：三亚市城郊人民法院

送：本案当事人

共印八份

---

电话：（0898）66782216 66779716 传真：（0898）66782216

地址：海口市龙昆北路 30 号宏源证券大厦 7 楼 709 室

## 目录

鉴定单位承诺.....	1
鉴定人声明.....	2
鉴定的假设和限制条件.....	4
一、鉴定的假设条件.....	4
二、鉴定报告使用的限制条件.....	6
房地产鉴定结果报告.....	8
一、房地产价值鉴定方.....	8
二、鉴定委托人、资产占有方及其他报告使用者.....	8
三、案情摘要.....	9
四、鉴定程序实施过程.....	9
五、鉴定目的.....	10
六、鉴定对象和范围.....	10
七、鉴定时点.....	13
八、价值类型与定义.....	13
九、鉴定依据.....	14
十、鉴定原则.....	15
十一、鉴定方法.....	16
十二、鉴定结论.....	17
十三、注册房地产估价师.....	17
十四、实地查勘期.....	18
十五、鉴定作业期.....	18
十六、鉴定报告使用期限.....	18

## 鉴定单位承诺

本公司具有从事本次鉴定项目合法的资质和营业许可，并具有完成该司法鉴定行为的专业技术能力，同时，对鉴定的行为后果负责。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鉴定单位资质、鉴定人的姓名和执业资格；
- ②鉴定日程；
- ③鉴定方法、鉴定标准及所依据的法律、法规和技术规范；
- ④鉴定证据资料（应当保密的除外）；
- ⑤其他需公开的鉴定内容。

2、严格按照《民事诉讼法》、最高人民法院法发(2001)23 号和法释[2004]16 号规定及有关诉讼证据鉴定程序进行鉴定活动。遵循有关专业技术规范、技术路线进行专业技术工作，不违反已形成的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、本鉴定报告书除向委托鉴定方提供正本，并按评估管理规范向有关评估管理机构报备、送审外，鉴定单位承诺不制作本报告书副本、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。

海南中兴华土地房地产估价有限公司

二〇一九年三月七日

## 鉴定人声明

### 我们郑重声明：

1、本人同意接受鉴定单位的指派，担任本案价值鉴定的鉴定人，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、本鉴定报告书中的分析、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。

3、我们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。

4、我们依照《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）及有关评估技术规范进行分析，形成专业意见和结论，撰写本鉴定报告书。

5、本公司鉴定人员陈艳、李志恒等二人已在委托法院承办人主持下对本次鉴定对象进行了必要的实地勘察，并对鉴定对象进行了实地拍照。申请执行人配合了本次勘察，被执行人未到场配合本次勘察工作。

注册房地产估价师对鉴定对象的查勘限于鉴定对象外观与目前使用状况，尤其因提供资料有限，注册房地产估价师不承担对鉴定对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益的责任也不承担其他被遮盖，未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。我们不承担对建筑物结构质量进行调查的责任。

6、鉴定人员仅对鉴定对象的价值发表专业意见，对鉴定对象的权属不负有鉴定责任。

7、没有人对本鉴定报告书提供重要专业帮助。

8、未经鉴定人许可，本鉴定报告书内容不得发表于任何公开媒体上。除鉴定人员签署本鉴定报告书正副本外，其他所载相同内容，鉴定人不

负任何责任。

9、鉴定人员（签名）

撰写本报告的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陈艳	4620120012		年 月 日
李志恒	4620180013		年 月 日

## 鉴定的假设和限制条件

### 一、鉴定的假设条件

#### (一) 一般假设

1、【对权属证书审慎检查但未核实】对鉴定所依据的由委托方提供的《三亚市房地产权属登记信息查询结果》（受理编号：201800011255）、《土地房屋登记卡》（土地房屋权证号：三土房（2018）字第 10020 号）等资料，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定鉴定委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。若资料失实或有隐匿造成评估结果的偏差，本公司不承担任何责任。

2、【对房屋安全、环境污染关注但无鉴定、检测】注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响鉴定对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑鉴定对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定鉴定对象能正常安全使用。

3、【对房屋建筑面积未进行专业测量但予以关注】注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，鉴定对象房屋建筑面积与委托方提供的《三亚市房地产权属登记信息查询结果》（受理编号：201800011255）、《土地房屋登记卡》（土地房屋权证号：三土房（2018）字第 10020 号）记载面积大体相当。

4、【对房地产市场的假设】鉴定对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，市场供应关系及市场结构保持稳定，未发生重大变化或实质性改变。即能满足以下条件：

- (1) 交易双方自愿地进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；



(4) 交易双方有较充裕的时间进行交易;

(5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

5、【对鉴定对象的假设】假设鉴定对象产权明晰，手续齐全，无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，可在公开市场上自由转让。假设鉴定对象处于鉴定时点之状况，并能按照确定的用途持续使用并已达到最高最佳使用。假设鉴定对象基础、结构等被遮盖、未暴露及难以接触到的部分符合国家有关技术、质量、验收规范，符合国家有关安全使用标准。

## (二) 特殊类假设

### 1、未定事项假设

未定事项假设指对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。本次鉴定没有设定未定事项假设。

### 2、背离事实假设

背离事实假设指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定,对鉴定对象状况所做的与鉴定对象的实际状况不一致的合理假定。

根据鉴定人员的现场勘查，鉴定对象现状为对外出租；根据由委托方提供的《三亚市房地产权属登记信息查询结果》（受理编号：201800011255），鉴定对象已登记抵押。结合本次鉴定的目的，本次鉴定不考虑鉴定对象存在的租赁权、抵押权等他项权利对鉴定结论的影响。

### 3、不相一致假设

不相一致假设是指在鉴定对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、设计用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等的权利人之间不一致，鉴定对象的名称不一致等情况下，对鉴定所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。本次鉴定没有设定不相一致假设条件。

### 4、依据不足假设

依据不足假设是指在鉴定委托人无法提供鉴定所必须的反应鉴定对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料及相应的鉴定对象状况的合理假定。本次鉴定没有设定依据不足假设条件。

## 二、鉴定报告使用的限制条件

1、【鉴定报告和鉴定结果用途限制】本鉴定报告结果按照既定目的提供给鉴定委托人使用，若改变鉴定目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要修正甚至重新鉴定。

2、【报告使用者及报告内容采用限制】本鉴定报告专为委托人所使用，未经本鉴定机构同意，不得向委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供。未经鉴定机构书面同意，本鉴定报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

3、【报告解释权限制】本鉴定报告由海南中兴华土地房地产估价有限公司负责解释。

4、【鉴定报告使用期限】鉴定报告出具日起一年内有效，即自 2019 年 01 月 30 日至 2020 年 01 月 29 日。

### 5、【其他特殊使用提示】

(1) 鉴定结果是鉴定人员模拟市场形成价格的机制和过程，将鉴定对象客观存在的价格或价值揭示、显现出来。鉴定结果不应当被认为是估价机构和鉴定人员对鉴定对象可实现价格的保证。

(2) 成交价格受处置方式、宣传力度和买受人对鉴定对象的了解及对房地产市场的判断等因素有关，同时还应考虑转让过程中需缴纳的相关税费。现实房地产交易中一般难以达到理想的公开市场条件，致使实际交易价格往往与鉴定结果不够一致。

(3) 本报告需在完整情况下使用有效，以任何方式进行对报告拆分

使用都是无效的。

(4) 本次鉴定按照鉴定目的和要求,进行评估并提供给委托方使用,若改变鉴定目的及使用条件需向本机构咨询后做出必要的修正甚至重新鉴定。

(5) 本鉴定报告正本一式八份,无副本,正本交委托方七份,本公司存档一份。

(6) 本报告数据全部采用电算化连续计算得出,鉴定结果精确到小数点后两位,可能出现个别等式左右不完全相等的情况,但不影响计算结果及最终鉴定结论的准确性。如发现本鉴定报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时,请通知本公司进行更正。

## 房地产鉴定结果报告

中兴华房估（鉴）字[2019]第 01014 号

海南中兴华土地房地产估价有限公司接受委托，根据国家有关房地产鉴定的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照必要的鉴定程序对鉴定对象实施了必要的实地勘察与市场调查，并按照公认的鉴定方法，对鉴定对象的价值进行了鉴定，出具房地产价值鉴定报告书。现将房地产价值鉴定情况及鉴定结果报告如下：

### 一、房地产价值鉴定方

单位名称：海南中兴华土地房地产估价有限公司

统一社会信用代码：91460100747785926B

住所：海口市龙昆北路 30 号宏源证券大厦 7 楼 709 房

法定代表人：李学忠

资格等级：贰级

证书编号：(2016)琼建审房估证字第 2003 号

土地估价机构备案机关：海南省国土资源厅

土地估价机构备案号：2017460017

### 二、鉴定委托人、资产占有方及其他报告使用者

鉴定委托人：三亚市城郊人民法院

资产占有方：蔡江海

其他报告使用者：与本次鉴定目的有关的当事人

### 三、案情摘要

#### 1、案由：追偿权纠纷

#### 2、当事人：

①申请执行人：三亚市中小企业信用担保投资有限公司

②被执行人：海南大寰装饰工程有限公司、梁培荣、吴杰忠、第三人蔡海江

**3、主要案情：**“申请执行人三亚市中小企业信用担保投资有限公司与被执行人海南大寰装饰工程有限公司、梁培荣、吴杰忠、第三人蔡海江追偿权纠纷一案”涉诉，三亚市城郊人民法院为执行案件需要，根据司法鉴定程序委托鉴定机构海南中兴华土地房地产估价有限公司对该案所涉及第三人蔡海江名下位于三亚市河东区临春河路银农公寓楼502房房地产进行价值鉴定。

### 四、鉴定程序实施过程

受三亚市城郊人民法院的委托，鉴定单位海南中兴华土地房地产估价有限公司指派陈艳（注册房地产估价师）、李志恒（注册房地产估价师）担任本案鉴定人。

2019年01月15日，鉴定人在委托法院承办人的主持下对鉴定对象进行了必要的现场勘察和拍照，申请执行人配合了本次勘察，被执行人未到场配合本次勘察工作。

2019年01月15日至2019年01月30日，鉴定人员依照司法鉴定程序及有关评估规范，进行了必要的市场调查，对鉴定对象价值进行了分析及估算，撰写本鉴定报告。经我公司复核组三级复核后，于2019年01月30日出具《房地产价值鉴定报告书勘误稿》，2019年3月1日收到《鉴定报告异议书》，于2019年03月07日出具《房地产价值鉴定报告书》。

## 五、鉴定目的

根据委托人的委托要求，确定本次鉴定目的是为三亚市城郊人民法院执行案件提供价值参考依据。

## 六、鉴定对象和范围

### 1、鉴定对象及范围

根据委托法院《司法鉴定委托书》，确定本次鉴定对象及范围为：“申请执行人三亚市中小企业信用担保投资有限公司与被执行人海南大寰装饰工程有限公司、梁培荣、吴杰忠、第三人蔡海江追偿权纠纷一案”第三人蔡海江名下位于三亚市河东区临春河路银农公寓楼 502 房房地产价值。

### 2、鉴定对象基本情况

#### (1) 三亚市房地产权属登记信息查询结果

根据委托人提供司法鉴定委托书、鉴定对象《三亚市房地产权属登记信息查询结果》，鉴定对象登记情况如下表：

#### 三亚市房地产权属登记信息查询结果

受理编号：201800011255

查询申请人	三亚市城郊人民法院黄四宝		身份证号	/	
登记信息查询结果	权利人	蔡海江		证件编号	460200196801055129
	产权证号	三土房(2008)字第 10020 号	占有份额	/	发证日期 2008 年 12 月 08 日
	土地基本信息 (单位: 平方米)				
	土地座落	三亚市河东区临春河路			
	地籍号	10-11-213	土地用途	城镇单一住宅用地	
	权属性质	国有土地使用权	使用权类型	出让	
	使用权面积	22.27	共用分摊面积	22.27	
	使用期限	2068 年 06 月 05 日止			
	房屋基本信息 (单位: 平方米)				
	幢号房号部位	三亚市河东区临春河路银农公寓楼 502 房			
	产权性质		房屋类型	成套住宅	
	结构类型	钢筋混凝土结构	产权来源	购买	
	建筑面积	147.76	分摊面积	38.36	
	抵押情况	三房押字第 2016000924 号			

限制情况	(2017)琼 0271 执 3612 号
备注	/

## (2) 土地房屋登记卡

委托方提供鉴定对象《土地房屋登记卡》鉴定对象登记情况如下表：

### 土地房屋登记卡

权利人	蔡海江	占有份额	全部		
通讯地址		权利人性质	个人		
座落	三亚市河东区临春河路				
土地	地号	10-11-213	图号	CK095440	
	用地面积	*22.27 平方米	共有分摊面积	*22.27 平方米	
	权属性质	国有	用途	城镇单一住宅用地	
	使用权类型	出让	终止日期	2068 年 06 月 05 日	
	土地权属来源证明文件类型、编号、日期		由三土房（2004）字第 1637 号变更。		
房屋	栋号、房号或部位	银农公寓楼 502 房			
	四墙归属	东	南	西	北
		共墙	共墙	共墙	共墙
	四至	墙中	墙中	墙中	墙中
	建筑面积	*147.76 平方米			
	实得建筑面积	*109.40 平方米			
	分摊共有面积	*38.36 平方米			
	结构	钢筋混凝土结构	层数	17	
所有权来源	购买	土地房屋权证号	三土房（2008）字第 10020 号		
备注	2008.12.8				

## (3) 他项权利

根据鉴定人员的现场勘查，鉴定对象现状为对外出租；根据由委托方提供的《三亚市房地产权属登记信息查询结果》（受理编号：201800011255）抵押情况：三房押字第 2016000924 号，鉴定对象已登记抵押。

结合本次鉴定的目的，本次鉴定不考虑鉴定对象存在的租赁权、抵押权等他项权利对鉴定结论的影响。

## 3、鉴定对象区位状况

### (1) 地理位置

鉴定对象小区位于三亚市河东区临春河路 171 号，东临临春河路，靠近临春河，西临小支路，南临祥瑞路，北临商品街 11 巷，地理位置较好。

### (2) 道路通达度

鉴定对象临临春河路，区域道路主要有临春河路、祥瑞路、商品街等，道路通达较好。

### (3) 交通便捷度

鉴定对象距离公交站较近，有 4、5、6、7 路等多条公交车线路经过，交通便捷度好。

### (4) 基础设施、公共配套设施状况

鉴定对象周边基础设施均已达高配置“六通一平”，均能够满足居民居住生活的需要；公共配套设施较为完善，周边餐饮、超市、银行、学校（三亚第七小学等）、公园等公共设施较齐全，生活较便利。

### (5) 环境状况

区域内无污染性工业企业，无气体及水质污染源，整体环境质量较好。

### (6) 所在楼层

鉴定对象所属楼宇配置两部电梯每层六户，房屋总楼层共 17 层，第 1 层为架空层，鉴定对象位于第 5 层。

### (7) 房屋朝向

鉴定对象朝南，朝向较好。

## 4、鉴定对象实物状况

### (1) 房屋建筑面积及户型

鉴定对象房屋建筑面积为 147.76 m<sup>2</sup>，4 室 2 厅 1 厨 2 卫 1 阳台，功能分区明确，但布局一般。

### (2) 房屋建成年份及结构

鉴定对象房屋大约于 2008 年建成，钢筋混凝土结构，建筑形式塔楼。



### (3) 房屋通风和采光状况

鉴定对象位于第五层，朝向朝南，通风和采光状况一般。

### (4) 物业管理状况

鉴定对象有专门的物业管理，物业管理较好。

### (5) 设施设备情况

水、电、燃气、电讯、有线电视均已到户，设施设备齐全，设施设备情况较好。

### (6) 房屋观光

鉴定对象周边建筑密度较大，视野一般，观光效果一般。

### (7) 小区景观

鉴定对象建筑密度较大，小区内绿化一般，内部景观一般。

### (8) 停车便利度

鉴定对象小区有少量的地上停车位，停车便利度较差。

### (9) 装修状况

鉴定对象所在楼宇外墙为涂料；公共楼道为瓷砖铺地；内墙涂料，卧室贴 60\*60 瓷砖铺地，客厅贴 60\*60 瓷砖铺地，顶棚为涂料，卫生间、厨房墙面、地面贴全瓷砖，铝合金窗，普通防盗门，整体为简单装修。

## 七、鉴定时点

根据《现场勘察笔录》及法院执行案件的需要，确定本次鉴定时点为 2019 年 01 月 15 日。

## 八、价值类型与定义

本次鉴定采用市场价值类型，本报告所指鉴定结果系指鉴定对象市场价值，包括房屋及分摊土地使用权价值。计价货币为人民币。

市场价值是指在公开市场，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，鉴定对象进行正常公平交易的价值估计数额。

## 九、鉴定依据

(一) 本次鉴定所依据的有关法律、法规、司法解释和部门规章

- 1、关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273号）；
- 2、最高人民法院法发(2001)23号、法释(2004)16号及琼高法[2008]194号文件；
- 3、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）；
- 4、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号公布）；
- 5、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（法释〔2004〕16号）；
- 6、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释〔2009〕16号）；
- 7、《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令第132号）；

(二) 本次鉴定采用的技术规程

- 1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291—2015；
- 2、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》GB/T50899—2013；
- 3、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508—2014）。

(三) 委托人提供的有关资料

- 1、《三亚市城郊人民法院司法鉴定委托书》[(2018)三亚城郊法鉴字第429号]；
- 2、《三亚市房地产权属登记信息查询结果》（受理编号：201800011255）；
- 3、《土地房屋登记卡》[土地房屋权证号：三土房(2018)字第10020

号];

4、《海南省三亚市城郊人民法院执行裁定书》[(2017)琼0271执3612号之一]。

(四) 鉴定机构和鉴定人员所搜集掌握的有关资料

- 1、鉴定人员对鉴定对象的《现场勘察笔录》;
- 2、鉴定人员市场调查资料;
- 3、其他与本次鉴定相关的资料。

## 十、鉴定原则

本次鉴定遵守独立、客观、公正、合法、谨慎的原则及最高最佳使用原则、鉴定时点原则、替代原则等技术性原则。

(一) 独立、客观、公正原则

要求鉴定机构有完全独立性，鉴定机构和鉴定人员与鉴定对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行鉴定。

(二) 合法原则

应以鉴定对象的合法使用、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。

(三) 谨慎原则

在面临不确定因素的情况下做出判断时，应保持必要的谨慎，充分估计房地产在处置时可能受到的限制、未来可能发生的风险和损失，不高估市场价值，不低估知悉的法定优先受偿款。

(四) 最高最佳使用原则

应以鉴定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、经济上可行，经过充分合理的论证，能使鉴

定对象产生最高价值的使用方式。

#### （五）鉴定时点原则

鉴定结果应是鉴定对象在鉴定时点的客观合理价格或价值。

#### （六）替代原则

鉴定结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。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，其价格会相互牵掣而趋于一致。

### 十一、鉴定方法

鉴定方法选用一般取决于鉴定对象的用途、估价技术标准、当地房地产市场条件和鉴定目的。鉴定方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法等四种。本次对成套住宅类用途房地产价值进行鉴定。从估价理论上讲，假设开发法适用于有开发潜力的房地产估价，由于鉴定对象为建成竣工、投入正常使用的房地产，因此不适合选用假设开发法。虽然理论上对成套住宅类用途房地产估价也可采用成本法，但考虑土地取得成本、开发利润等重要数据不易搜集掌握，故不适合选用成本法。

由于在鉴定对象同一供求圈内房地产市场存在一定的交易量，房地产市场上类似交易实例较多，且修正、调整体系完善，故首选比较法。鉴定对象为成套住宅，存在客观或潜在经济收益，故可采用收益法。根据以上分析，本次采用比较法和收益法。

#### （一）比较法技术路线

将鉴定对象与在鉴定时点近期已成交的类似房地产（可比实例）进行比较，对可比实例的已知价格进行必要的交易情况修正、区域因素修正和个别因素修正。以此估算出鉴定对象的价格。其计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{房地产鉴定值} &= \text{比较案例房地产价值} \\ &\times \frac{\text{鉴定对象交易情况指数}}{\text{比较案例交易情况指数}} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} & \times \frac{\text{鉴定对象鉴定基准日房地产指数}}{\text{比较案例交易日期房地产指数}} \\ & \times \frac{\text{鉴定对象区域因素条件指数}}{\text{比较案例区域因素条件指数}} \\ & \times \frac{\text{鉴定对象个别因素条件指数}}{\text{比较案例个别因素条件指数}} \end{aligned}$$

## (二) 收益法技术路线

运用适当的资本化率，将鉴定对象未来每年的正常纯收益折现到鉴定时点上，将得出的现值求和，即可得出鉴定对象的鉴定值。其基本计算公式为：

$$V = [a \div (r-s)] \times \{1 - [(1+s) \div (1+r)]^n\}$$

其中：V----房地产鉴定值

a----年正常纯收益

r----资本化率

s----年收益递增率

n----房地产尚可使用或收益年限

## 十二、鉴定结论

本次鉴定，经鉴定人员严格依照司法鉴定程序及《房地产估价规范》，选用科学的鉴定方法评测、估算，最终确定价值结果为：RMB264.34万元，大写人民币：贰佰陆拾肆万叁仟肆佰元整，平均单价17,890元/平方米。

## 十三、注册房地产估价师

撰写本报告的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
----	-----	----	------

陈艳	4620120012		年 月 日
李志恒	4620180013		年 月 日

#### 十四、实地查勘期

2019年01月15日。

#### 十五、鉴定作业期

2019年01月15日至2019年01月30日。

#### 十六、鉴定报告使用期限

自鉴定报告出具日起一年内有效，即自2019年03月07日至2020年03月06日。

海南中兴华土地房地产估价有限公司

二〇一九年三月七日