

房地产估价鉴定报告

鉴定项目名称: 海南省澄迈县金江镇文化北路地坡岭东侧逸海
华庭住宅16号楼11层1101房建筑面积75.24
m²房地产市场价格司法鉴定报告

委托鉴定方: 海南省澄迈县人民法院

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、陈家富

鉴定日期: 2019年7月29日至2019年10月25日

报告编号: 海中力信(2019)司法鉴字第1001号

目 录

致委托鉴定方函.....	2
估价鉴定单位承诺.....	3
估价鉴定人声明.....	4
估价的假设及限制条件.....	5
估价鉴定结果报告.....	8
一、委托鉴定方.....	8
二、受理鉴定方.....	8
三、鉴定项目.....	8
四、案情摘要.....	8
五、鉴定过程.....	9
六、鉴定目的.....	9
七、鉴定日期.....	10
八、鉴定基准日.....	10
九、鉴定原则.....	10
十、鉴定依据.....	10
十一、鉴定结论.....	11
十二、鉴定人员.....	12
附 件.....	13
一、《海南省澄迈县人民法院司法评估委托书》复印件.....	13
二、合同备案号为CML000027427的《澄迈县商品房买卖合同》复印件.....	13
三、合同备案号为CML000027427的《澄迈县商品房买卖合同备案表》复印件.....	13
四、《期房抵押——申请备案登记表》复印件.....	13
五、估价鉴定对象位置示意图及其现状照片.....	13
六、估价机构营业执照及资格证书复印件.....	13
七、估价鉴定人员资格证书复印件.....	13

海南中力信房地产土地估价有限公司

海中力信（2019）司法鉴字第 1001 号

致委托鉴定方函

海南省澄迈县人民法院：

受贵法院委托，我对海南省澄迈县金江镇文化北路地坡岭东侧逸海华庭住宅 16 号楼 11 层 1101 房建筑面积 75.24 m²房地产市场价值进行评估鉴定。

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，对海南省澄迈县人民法院执行案件之目的，而委托估价的位于海南省澄迈县金江镇文化北路地坡岭东侧逸海华庭住宅 16 号楼 11 层 1101 房建筑面积 75.24 m²房地产市场价值进行了核对，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：海南省澄迈县金江镇文化北路地坡岭东侧逸海华庭住宅 16 号楼 11 层 1101 房建筑面积 75.24 m²房地产市场价值。

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 10 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 10 月 14 日，海南省澄迈县人民法院委托估价的位于海南省澄迈县金江镇文化北路地坡岭东侧逸海华庭住宅 16 号楼 11 层 1101 房建筑面积 75.24 m²房地产市场价值的估价结果为：


房地产评估单价为 5,810 元/m²；

房地产评估总价为 RMB：43.71 万元，大写人民币肆拾叁万柒仟壹佰元整。

鉴定的结果及有关说明，请详见《房地产估价鉴定结果报告》；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（2019）司法鉴字第 1001 号《房地产估价鉴定报告》正本伍份。

此致

海南中力信房地产土地估价有限公司

法定代表人： 

二〇一九年十月二十五日

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(2019)司法鉴字第1001号《房地产估价鉴定报告》正本伍份。

海南中力信房地产土地估价有限公司

二〇一九年十月二十五日

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：

李亭燕
中国注册房地产估价师：李亭燕

中国注册房地产估价师：陈家富

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、受海南省澄迈县人民法院的委托，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于2019年10月14日的市场价值反映，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。本报告有效期为壹年，自2019年10月25日至2020年10月24日。

10、本估价报告只对估价鉴定对象在价值时点的普通商品住宅房地产价值进行估价鉴定，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。

11、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。

12、本假设与限制条件仅适用于对海南省澄迈县金江镇文化北路地坡岭东侧逸海华庭住宅16号楼11层1101房建筑面积75.24 m²房地产市场价格价值评估鉴定。

估价鉴定结果报告

海中力信（2019）司法鉴字第 1001 号

一、委托鉴定方

海南省澄迈县人民法院

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

海南省澄迈县金江镇文化北路地坡岭东侧逸海华庭住宅 16 号楼 11 层 1101 房建筑面积 75.24 m²房地产市场价格价值评估鉴定。

四、案情摘要

（一）案由

申请执行人中国建设银行股份有限公司澄迈支行与被执行人严模彬、海南博海投资咨询有限公司金融借款合同纠纷一案。

（二）当事人

申请执行人：中国建设银行股份有限公司澄迈支行。

被执行人：严模彬、海南博海投资咨询有限公司。

（三）主要案情

申请执行人中国建设银行股份有限公司澄迈支行与被执行人严模彬、海南博海投资咨询有限公司金融借款合同纠纷一案，需对被执行人严模彬名下位于海南省澄迈县金江镇文化北路地坡岭东侧逸海华庭住宅 16 号楼 11 层 1101 房建筑面积 75.24 m²房地产市场价值进行评估鉴定。

五、鉴定过程

2019 年 7 月 29 日，我公司接受海南省澄迈县人民法院的委托，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）、陈家富（注册房地产估价师、土地估价师）担任本案鉴定人。

2019 年 10 月 14 日，在办案法官及申请执行人代理人李发豪的陪同下对本次估价鉴定对象进行了现场勘察。

2019 年 7 月 29 日至 2019 年 10 月 25 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 10 月 25 日出具海中力信（2019）司法鉴字第 1001 号《房地产估价鉴定报告》。

六、鉴定目的

为海南省澄迈县人民法院执行案件提供价格参考。

七、鉴定日期

2019年7月29日至2019年10月25日。

八、鉴定基准日

2019年10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. (2019)琼9023委42号《海南省澄迈县人民法院司法评估委托书》复印件

（三）重大合同协议、产权证明文件

1. 合同备案号为CML000027427的《澄迈县商品房买卖合同》复印件
2. 合同备案号为CML000027427的《澄迈县商品房买卖合同备案表》复印件
3. 《期房抵押——申请备案登记表》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/T50899-2013

（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. 澄迈县近期房地产市场及房产租金市场行情

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10月14日，海南省澄迈县人民法院委托估价的海南省澄迈县金江镇文化北路地坡岭东侧逸海华庭住宅16号楼11层1101房建筑面积75.24 m²房地产市场价格价值评估结果为：

房地产评估单价为5,810元/m²；

房地产评估总价为RMB：43.71万元，大写人民币肆拾叁万柒仟壹佰元整。

十二、鉴定人员

中国注册房地产估价师：



中国注册房地产估价师：陈家富



海南中力信房地产土地估价有限公司

二〇一九年十月二十五日



附 件

- 一、《海南省澄迈县人民法院司法评估委托书》复印件
- 二、合同备案号为CML000027427的《澄迈县商品房买卖合同》复印件
- 三、合同备案号为CML000027427的《澄迈县商品房买卖合同备案表》复印件
- 四、《期房抵押——申请备案登记表》复印件
- 五、估价鉴定对象位置示意图及其现状照片
- 六、估价机构营业执照及资格证书复印件
- 七、估价鉴定人员资格证书复印件