

# 司法技术鉴定报告

海南中瑞诚资产评估事务所（普通合伙）

中国·海南



# 资产评估鉴定报告

中瑞诚评字（2018）第 C021 号

鉴定项目： 以法院审判案件提供价值依据为目的所涉及的“位于海南省屯昌县屯城镇灯照里北侧 204.59 m<sup>2</sup>房屋建筑物及 69.7 m<sup>2</sup>土地使用权”价值鉴定

委托鉴定方：海南省屯县人民法院

受理鉴定方：海南中瑞诚资产评估事务所（普通合伙）

鉴定人员： 张爱平 车君

鉴定日期： 2018 年 7 月 10 日至 2018 年 9 月 25 日

以法院审判案件提供价值依据为目的所涉及的  
“位于海南省屯昌县屯城镇灯照里北侧204.59m<sup>2</sup>房屋建筑物  
及69.7m<sup>2</sup>土地使用权”

## 资产评估鉴定报告书

中瑞诚评字（2018）第 C021 号

海南中瑞诚资产评估事务所（普通合伙）

二〇一八年九月二十五日



以法院审判案件提供价值依据为目的所涉及的  
“位于海南省屯昌县屯城镇灯照里北侧204.59m<sup>2</sup>房屋建筑物  
及69.7m<sup>2</sup>土地使用权”

# 资产评估鉴定报告书

## 目 录

资产评估师声明.....	1
资产评估鉴定报告书摘要.....	2
一、绪言.....	4
二、案情摘要.....	4
三、评估鉴定目的.....	4
四、评估鉴定对象和范围.....	4
五、评估鉴定价值类型及定义.....	5
六、评估鉴定基准日.....	6
七、评估鉴定依据.....	6
八、评估鉴定方法.....	7
九、评估鉴定过程.....	10
十、评估鉴定假设和限制条件.....	12
十一、评估鉴定结论.....	13
十二、特别事项说明.....	13
十三、评估鉴定报告使用限制说明.....	15
十四、评估鉴定报告日.....	16



## 资产评估师声明

一、我们在执行资产评估鉴定业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则。根据我们在执业过程中收集的资料，评估鉴定报告陈述的内容是客观的，并对评估鉴定报告的合理性承担相应的法律责任；

二、评估鉴定对象涉及的资产清单是由委托方确认；提供必要资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性以及恰当使用评估鉴定报告是委托方和相关当事方的责任；

三、我们与评估鉴定报告中的评估鉴定对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见；

四、我们已对评估鉴定报告中的评估鉴定对象及其涉及资产进行现场调查；评估鉴定人员已对评估鉴定对象及其涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估鉴定对象及其法律权属资料进行查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方应完善产权以满足出具评估鉴定报告的要求；

五、我们出具的评估鉴定报告中的分析、判断和结论受评估鉴定报告中假设和限定条件的限制，评估鉴定报告使用者应当充分考虑评估鉴定报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估鉴定结论的影响；

六、评估鉴定结论仅在评估鉴定报告载明的评估基准日有效。评估鉴定报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估鉴定报告使用期限；

七、我们执行资产评估鉴定业务的目的是对评估鉴定对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估鉴定结论不应当被认为是评估鉴定对象可实现价格的保证；

八、评估鉴定报告的使用仅限于评估鉴定报告中载明的评估鉴定目的，因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在的评估鉴定机构无关。



## 资产评估鉴定报告书摘要

一、评估鉴定目的：海南中瑞诚资产评估事务所（普通合伙）（以下简称“本所”）接受海南省屯县人民法院的委托，以法院审判及执行案件提供价值依据为目的，对申请单位屯昌县农村信用合作社与被申请人颜学驹借款合同纠纷一案，涉及的颜学驹名下位于海南省屯昌县屯城镇灯照里北侧的房地产[国有土地使用权证号：屯国用(2004)字第13-00064号，房屋所有权证号：屯房权证屯字第07350号]于评估基准日2018年5月15日的市场价值进行评估鉴定。

二、评估鉴定对象和评估鉴定范围：本次评估鉴定对象和范围为申请单位屯昌县农村信用合作社与颜学驹民间借贷纠纷一案，涉及的颜学驹名下位于海南省屯昌县屯城镇灯照里北侧204.59m<sup>2</sup>房屋建筑物及69.7m<sup>2</sup>土地使用权。

三、评估鉴定基准日：2018年5月15日。评估鉴定中采用的一切取价标准均为评估基准日的有效价格标准。

四、评估鉴定方法：本次评估鉴定采用成本法进行。

五、评估鉴定价值类型及定义：评估鉴定的价值类型为市场价值。

六、评估鉴定结论：经实施实地勘查、市场调查和询证、评定估算等评估鉴定程序，得出委估对象申请单位屯昌县农村信用合作社与颜学驹民间借贷纠纷一案，涉及的颜学驹名下位于海南省屯昌县屯城镇灯照里北侧204.59m<sup>2</sup>房屋建筑物及69.7m<sup>2</sup>土地使用权在评估基准日2018年5月15日的评估值为捌拾玖万零叁拾肆元整（小写890,034.00元）（取整）。



根据国家目前有关规定,本评估鉴定结论的使用有效期一般为一年,即自2018年5月15日至2019年5月14日。

重要提示:以上内容摘自资产评估鉴定报告书,但未包括有关事项声明和特别提示等,报告使用人在使用本摘要时应特别关注报告正文及其特别事项说明,欲了解本评估鉴定项目的全面情况,需认真阅读资产评估鉴定报告书全文。



以法院审判案件提供价值依据为目的所涉及的  
“位于海南省屯昌县屯城镇灯照里北侧204.59m<sup>2</sup>房屋建筑物及  
69.7m<sup>2</sup>土地使用权”

中瑞诚评字(2018)第C021号

## 资产评估鉴定报告书

### 一、绪言

海南省屯县人民法院:

受贵院委托,我所对委托评估鉴定的“位于海南省屯昌县屯城镇灯照里北侧204.59m<sup>2</sup>房屋建筑物及69.7m<sup>2</sup>土地使用权”在评估基准日的市场价值进行评估鉴定。现将资产评估鉴定情况报告如下。

### 二、案情摘要

申请单位屯昌县农村信用合作社与被申请人颜学驹民间借贷纠纷一案中,海南省屯县人民法院委托我所对颜学驹名下位于海南省屯昌县屯城镇灯照里北侧的房地产[国有土地使用权证号:屯国用(2004)字第13-00064号,房屋所有权证号:屯房权证屯字第07350号]价值进行司法评估鉴定。

### 三、评估鉴定目的

为海南省屯县人民法院审理及执行案件提供价值参考依据。

### 四、评估鉴定对象和范围

根据海南省屯县人民法院(2018)年琼9022鉴字第16号《司法鉴定委托书》,本次评估的对象和范围为申请单位屯昌县农村信用合作社与颜学驹民间借贷纠纷一案中,涉及的颜学驹名下位于海南省





屯昌县屯城镇灯照里北侧 204.59 m<sup>2</sup>房屋建筑物及 69.7 m<sup>2</sup>土地使用权价值,根据委托方提供的相关资料及现场勘查情况,委估对象具体情况如下:

委估宗地土地使用权证号:屯国用(2004)字第 13-00064 号,土地使用权人:颜学驹,位于海南省屯昌县屯城镇灯照里北侧,地号 28-,图号 355344,用途为居住,使用权类型为出让,使用权面积 69.7 m<sup>2</sup>,东至陈业兴宅基地,南至八米规划路,西至郑妹兰宅基地,北至自南向北 18.8 米处止。该宗地现已开发利用,建有一栋 3 层建筑物,房屋所有权证号:屯房权证屯字第 07350 号,房屋所有权人颜学驹,房屋坐落海南省屯昌县屯城镇灯照里,钢混结构,建筑面积 204.59 m<sup>2</sup>,用途为住宅,外墙为普通水泥外墙,一层大门为绿色防盗铁门,二层为铝合金玻璃窗外加铝合金防盗网,普通装修,室内地板均为瓷砖铺设,内墙白色涂料到顶,颜色较鲜,室内楼梯为水泥踏步楼梯,不锈钢扶手,房屋正门前有一条水泥路经过,交通状况一般。

## 五、评估鉴定价值类型及定义

本次评估鉴定是涉案资产的公允价值,因此评估鉴定价值类型定为市场价值。价值类型是按照某种标准对资产评估鉴定结果及其表现形式的价值属性的抽象和归类。

根据本次评估鉴定特定的目的和评估鉴定时所依据的市场条件及被评估鉴定资产的使用状态,本次评估鉴定选用市场价值作为评估鉴定价值类型。根据《资产评估价值类型指导意见》,市场价值是指自愿买方与自愿卖方,在评估鉴定基准日进行正常的市场营销之后所达成的公平交易中,某项资产应当进行交易的价值估算数额,当事人双方应各自精明、谨慎行事,不受任何强迫压制。