

（2018）文法评字第30号

**房地产司法鉴定估价报告**

估价项目编号：海南汇德[2019]（估）字第0192R05号

估价项目名称：海南省文昌市清澜开发区文清大道田头坡西侧1#楼1#单元418房（建筑面积为41.03㎡，合同备案号：WHL000004806）、420房（建筑面积为41.03㎡，合同备案号：WHL000004803）、426房（建筑面积为41.03㎡，合同备案号：WHL000004800）三宗房地产市场价值评估

估价委托人：海南省文昌市人民法院

房地产估价机构：海南汇德土地房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：符玉斌 注册证号：4620020005

卫道仁 注册证号：4420120004

估价报告出具日期：2019年04月12日

**海南汇德土地房地产评估咨询有限公司**

海南汇德[2019]（估）字第0192R05号

致估价委托人函

海南省文昌市人民法院：

受贵院的委托，我公司对谢衡名下位于海南省文昌市清澜开发区文清大道田头坡西侧1#楼1#单元418房（建筑面积为41.03㎡，合同备案号：WHL000004806）、420房（建筑面积为41.03㎡，合同备案号：WHL000004803）、426房（建筑面积为41.03㎡，合同备案号：WHL000004800）三宗房地产市场价值评估。

受理委托后，我公司估价人员在贵院监督员的组织主持下对鉴定对象进行了实地查勘，估价人员对鉴定对象所在区域房地产市场进行了必要的调查了解。在此基础上，遵循房地产价格评估有关规范，对鉴定对象房地产市场价值进行了评估。在委托限期内完成了评估工作，评估基本内容及结果如下：

估价目的：为估价委托人办理案件提供价格参考依据。

估价目的确定的理由：根据估价委托人提供的（2018）文法评字第30号《海南省文昌市人民法院司法鉴定委托书》所载明的内容：我院执行局关于申请执行人郭泽安与被执行人谢衡借款合同纠纷一案中，因需对被执行人谢衡名下位于海南省文昌市清澜开发区文清大道田头坡西侧1#楼1单元418房 （房屋所有权证编号：09723号）、420房（房屋所有权证编号：09731号）、426房（房屋所有权证编号：09755号）三套房的房地产价值进行司法评估……。根据以上情况，本次估价目的确定为：为估价委托人办理案件提供价格参考依据。

鉴定对象：谢衡名下位于海南省文昌市清澜开发区文清大道田头坡西侧1#楼1#单元418房（建筑面积为41.03㎡，合同备案号：WHL000004806）、420房（建筑面积为41.03㎡，合同备案号：WHL000004803）、426房（建筑面积为41.03㎡，合同备案号：WHL000004800）三宗房地产，鉴定对象房屋买受人为谢衡。

价值时点：2018年12月25日

价值时点确定的理由：以现场查勘日期为依据，本次现场查勘日期为2018年12月25日。

价值类型：本报告评估价格类型为房地产市场价值。市场价值是鉴定对象经过适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额，是在满足全部假设和限制条件下鉴定对象在价值时点现有状况下的房地产市场价值。

估价方法：运用比较法及收益法两种估价方法对鉴定对象进行估价。

鉴定结论：经估价人员实地勘察，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价规范程序，运用科学的估价方法，在综合分析影响房地产价格因素的基础上进行了测算，确定鉴定对象谢衡名下位于海南省文昌市清澜开发区文清大道田头坡西侧1#楼1#单元418房（建筑面积为41.03㎡，合同备案号：WHL000004806）、420房（建筑面积为41.03㎡，合同备案号：WHL000004803）、426房（建筑面积为41.03㎡，合同备案号：WHL000004800）三宗房地产在价值时点2018年12月25日的房地产市场价值评估结果如下表：

**房地产市场价值评估结果汇总表**

 币种：人民币

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 估价对象项目及结果 | 418房（建筑面积为41.03㎡）房地产 | 420房（建筑面积为41.03㎡）房地产 | 426房（建筑面积为41.03㎡）房地产 |
| 比较法 | 收益法 | 比较法 | 收益法 | 比较法 | 收益法 |
| 测算结果 | 总价（万元） | 44.78 | 11.49 | 44.78 | 11.49 | 44.34 | 11.49 |
| 单价（元/㎡） | 10915 | 2801 | 10915 | 2801 | 10807 | 2801 |
| 评估价值 | 总价（万元） | 44.78 | 44.78 | 44.34 |
| 单价（元/㎡） | 10915 | 10915 | 10807 |
| **市场价值评估总价大写人民币** | **肆拾肆万柒仟捌佰元整** | **肆拾肆万柒仟捌佰元整** | **肆拾肆万叁仟肆佰元整** |

特别提示

1. 本报告评估结果是假设鉴定对象具有完整、清晰产权条件下的评估结果，因鉴定 对象截止价值时点尚未办理产权证，在合法办理产权证过程中所产生费用须由有关政府部门确定，提请估价委托人在依法处置过程中披露鉴定对象存在的瑕疵，明确完善产权过程中有关费用的承担问题，提请买受人在购买之前进一步核实相关的情况再做出慎重的决定。请相关利害人正确使用评估结果。
2. 根据估价委托人提供的现有估价资料，《国有土地使用证》（证号为：文国用（2016）第W0300483号）载明土地用途为商住、《房屋所有权证》（证号为：文昌市房权证文房证字第50931号）载明房屋用途为商业，《文昌市商品房买卖合同备案表》（复印件）载明房屋用途为办公，本次评估没有考虑可能存在土地改变用途需补交地价款对评估结果的影响，提请相关利害人关注此事项。特别是办理分户证时可能会存在要求土地改用途的情况出现，提请买受人在做出购买决定之前先至相关不动产登记部门进行核实。
3. 如拍卖成交，提请相关利害人调查清楚须补交的费用及该由谁承担等问题后再进行分配。
4. 本报告有效期从报告完成之日起一年，即报告有效期从2019年04月12日至2020年04月11日止。但价值时点后，在报告有效期内鉴定对象的质量及价格标准发生变化，并对鉴定对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果；超过一年，需重新进行估价。
5. 估价结果及有关说明详见后附《估价结果报告》，估价分析计算过程和有关技术依据详见后附《估价技术报告》，附本函后的各项内容均为本报告的重要组成部分，缺少任何一项均会使本报告丧失完整性及合法性。

随函附送

1. 海南汇德[2019]（估）字第0192R05号《房地产司法鉴定估价报告》正本伍份。

此致!

法定代表人：

海南汇德土地房地产评估咨询有限公司

2019年04月12日

报：海南省文昌市人民法院 房档1份

送：本案当事人 共印6份

电话：（0898）66804584 66804684 68583512

传真：（0898）68583612

网址：[www．hd100．net](http://www.hd100.net/)E-mail: huidegj@126．com

地址：海南省海口市国贸大道A-8小区申亚大厦第18层

目录

[一、 估价师声明 1](#_Toc484528281)

[二、 估价的假设和限制条件 2](#_Toc484528282)

[（一） 一般假设 2](#_Toc484528283)

[（二） 未定事项假设 3](#_Toc484528284)

[（三） 背离事实假设 3](#_Toc484528285)

[（四） 不相一致假设 4](#_Toc484528286)

[（五） 依据不足假设 4](#_Toc484528287)

[（六） 估价报告使用限制 5](#_Toc484528288)

[（七） 本次估价需要注意的其他事项 5](#_Toc484528289)

[三、 估价结果报告 8](#_Toc484528290)

[（一） 估价委托人 8](#_Toc484528291)

[（二） 房地产估价机构 8](#_Toc484528292)

[（三） 估价目的 8](#_Toc484528293)

[（四） 鉴定对象 8](#_Toc484528294)

[（五） 价值时点 14](#_Toc484528295)

[（六） 价值类型 14](#_Toc484528296)

[（七） 估价原则 14](#_Toc484528297)

[（八） 估价依据 15](#_Toc484528298)

[（九） 估价方法 17](#_Toc484528299)

[（十） 估价结果 18](#_Toc484528300)

[（十一） 注册房地产估价师 19](#_Toc484528301)

[（十二） 实地查勘期 19](#_Toc484528302)

[（十三） 估价作业期 19](#_Toc484528303)

[四、 估价技术报告 20](#_Toc484528304)

[（一） 鉴定对象描述与分析 20](#_Toc484528305)

[（二） 房地产市场背景描述与分析 25](#_Toc484528306)

[（三） 最高最佳利用分析 30](#_Toc484528307)

[（四） 估价方法适用性分析 30](#_Toc484528308)

[（五） 估价测算过程 31](#_Toc484528309)

[（六） 鉴定结论 45](#_Toc484528310)

[五、 附件 46](#_Toc484528311)

（一）（2018）文法评字第30号《海南省文昌市人民法院司法鉴定委托书》（复印件）；

（二）鉴定对象位置图及现状照片；

（三）可比实例位置图和外观照片；

（四）文国用（2016）第W0300483号《国有土地使用证》（复印件）。

（五）文昌市房权证文房证字第50931号《房屋所有权证》复印件；

（六）《房产面积测算报告书》（变更测绘报告）（复印件）；

（七）《文昌市商品房买卖合同备案表》（复印件）；

（八）《房源核验单》（复印件）；

（九）估价委托人营业执照（副本）（复印件）；

（十）估价机构营业执照（复印件）；

（十一）估价机构房地产评估资格证书（复印件）；

（十二）汇德机构业务全案档案目录。

#

# 估价师声明

**我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：**

1.我们在本估价报告中对世事的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2.本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告所说明的假设和限制条件的限制。

3.我们与本估价报告中的鉴定对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对鉴定对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4.我们按照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5.接受委托后，注册房地产估价师符玉斌、卫道仁等人于2018年12月25日对鉴定对象进行了现场查勘并进行拍照、记录。

6．没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7．委估范围与估价目的的实现不相匹配时与估价方责任无关，且资料提供方对其提供资料的真实性、完整性和合法性负责。

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 |
| 符玉斌 | 4620020005 |  | 年 月 日 |
| 卫道仁 | 4420120004 |  | 年 月 日 |

# 估价的假设和限制条件

## 一般假设

1．鉴定对象产权完整、明晰，可在公开市场上自由转让

2.报告中所采用的法规、规定和各级政府颁布的文件在估价报告使用期限内没有改变。

3.市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

4.鉴定对象价格评估鉴定以委托评估鉴定内容为基本依据和前提。

5.估价委托人提供了（2018）文法评字第30号《海南省文昌市人民法院司法鉴定委托书》原件、文国用（2016）第W0300483号《国有土地使用证》、文昌市房权证文房证字第50931号《房屋所有权证》、《房产面积测算报告书》（变更测绘报告）、《文昌市商品房买卖合同备案表》（复印件）、《房源核验单》复印件等资料，截止价值时点，注册房地产估价师对所提供资料所载明的权属、建筑面积、用途等资料进行了审慎检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

6.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，假定鉴定鉴定对象能正常安全使用。

7.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，即能满足以下条件：

（1）自愿销售的卖方及自愿购买的买方；

（2）交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；

（3）交易双方了解交易对象、知晓市场行情；

（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；

（5）不存在特殊买者的附加出价。

8.鉴定对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

9.根据估价委托人提供的现有估价资料及注册房地产估价师调查，鉴定对象已抵押、已被查封，结合本次评估目的，本次评估没有考虑鉴定对象存在抵押、被查封情况对评估结果的影响。提请相关利害人关注此事项。

## 未定事项假设

1.本估价报告鉴定结果包含了其应分摊的国有出让土地使用权价格。截止价值时点，若原产权人尚有任何有关鉴定对象的应缴而实际未缴税费，则应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

2.本次估价鉴定采用公开市场价值标准，评估价格为客观公开市场价格，不包含由于产权变更、确认所发生的相关税费，该相关税费主要包括诉讼费及执行费、律师费、评估费、拍卖佣金、交易环节的相关费用（增值税及附加、土地增值税、印花税手续费、登记费等其他费用），估价结果不包含上述相关税费，处置时交易环节的税金应以有关税务部门计算的为准，请相关利害人正确使用估价结果。

## 背离事实假设

1.截止价值时点，鉴定对象420房、426房已被海南省文昌市人民法院查封，本次估价假设鉴定对象420房、426房产权清晰，不考虑已存在被查封情况对估价结果的影响。

2.根据注册房地产估价师现场查勘时的口头询问，相关当事人陈述鉴定对房地产已作为抵押物向中国工商银行文昌支行贷款，截止价值时点，鉴定对象仍在抵押之中，剩余欠款9万元尚未还清，结合本次评估目的，本次评估没有考虑存在抵押情况对评估结果的影响。

3.估价结果是为委托法院办理案件提供价格依据，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑鉴定对象在将来特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

4.估价结果未考虑鉴定对象及其所有权人已承担的债务、或有债务对其价值的影响。

5.本报告评估结果是假设鉴定对象具有完整、清晰产权条件下的评估结果，因鉴定对象截止价值时点尚未办理《不动产权证书》，在合法办理产权证过程中所产生费用须由有关政府部门确定，提请估价委托人在依法处置过程中披露鉴定对象存在的瑕疵，明确完善产权过程中有关费用的承担问题，提请买受人在购买之前进一步核实相关的情况再做出慎重的决定。请相关利害人正确使用评估结果。如拍卖成交，提请相关利害人调查清楚须补交的费用及该由谁承担等问题后再进行分配。

## 不相一致假设

1.根据估价委托人提供的文昌市房地产测绘中心于2014年9月28日出具的《房产面积测算报告书》（变更测绘报告）及文昌市房屋交易管理中心于2018年12月17日出具的《房源核验单》载明鉴定对象418房、420房、426房建筑面积均为41.03平方米，《文昌市商品房买卖合同备案表》载鉴定对象418房、420房、426房建筑面积均为39.67平方米，备案时间为2013年02月20日，商品房买卖合同备案表中的建筑面积一般以房屋预售许可证载明的建筑面积为依据。考虑到《房产面积测算报告书》（变更测绘报告）与《房源核验单》出具日期均在《文昌市商品房买卖合同备案表》之前，本次评估鉴定对象建筑面积以41.03平方米为测算依据，如与最终办理《不动产权证书》登记的建筑面积不符，则应以《不动产权证书》登记的为准并对估价报告进行调整甚至重估。

2.根据估价委托人提供的现有估价资料，《国有土地使用证》（证号为：文国用（2016）第W0300483号）载明土地用途为商住、《房屋所有权证》（证号为：文昌市房权证文房证字第50931号）载明房屋用途为商业，《文昌市商品房买卖合同备案表》（复印件）载明房屋用途为办公，土地的用途与房屋载明的用途不相一致，本次评估以房屋载明的规划用途为依据进行评估，鉴定对象规划用途以核发后的《不动产权证书》登记的为准。

## 依据不足假设

估价委托人未提供鉴定对象建筑物相关建成年份资料，经注册房地产估价师实地调查，鉴定对象建成于2013年，本次估价建筑物的建成年份以实际调查为准，仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。

## 估价报告使用限制

1.本估价报告仅用于为委托方办理案件提供价格依据，不得用于其他用途，他用无效。

2.本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供；本报告的全部或部分及任何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.本估价报告自出具之日起一年内有效，即报告有效期从2019年04月12日至2020年04月11日止。但价值时点后，在报告有效期内鉴定对象的质量及价格标准发生变化，并对鉴定对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果；超过一年，需重新进行估价。

4.本估价报告由海南汇德土地房地产评估咨询有限公司负责解释。

5.本估价报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

## 本次估价需要注意的其他事项

1.报告使用方应结合估价的假设和限制条件正确使用估价结果。

2.估价委托人提供了（2018）文法评字第30号《海南省文昌市人民法院司法鉴定委托书》原件、文国用（2016）第W0300483号《国有土地使用证》、文昌市房权证文房证字第50931号《房屋所有权证》、《房产面积测算报告书》（变更测绘报告）、《文昌市商品房买卖合同备案表》、《房源核验单》复印件等资料，截止价值时点，注册房地产估价师对所提供资料所载明的权属、建筑面积、用途等资料进行了审慎检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2.本报告评估结果是假设鉴定对象具有完整、清晰产权条件下的评估结果，因鉴定对象截止价值时点尚未办理产权证，在合法办理产权证过程中所产生费用须由有关政府部门确定，提请估价委托人在依法处置过程中披露鉴定对象存在的瑕疵，明确完善产权过程中有关费用的承担问题，提请买受人在购买之前进一步核实相关的情况再做出慎重的决定。请相关利害人正确使用评估结果。

3.根据注册房地产估价师现场查勘时的口头询问，相关当事人陈述鉴定对房地产已作为抵押物向中国工商银行文昌支行贷款，截止价值时点，鉴定对象仍在抵押之中，剩余欠款9万元尚未还清，结合本次评估目的，本次评估没有考虑存在抵押情况对评估结果的影响。提请相关利害人关注此事项。

4.因鉴定对象截止价值时点尚未办理《不动产权证书》，本次报告在测算过程中房屋所使用的分摊土地使用权使用年期是根据估价委托人提供的《国有土地使用证》（证号为：文国用（2016）第W0300483号）（复印件）所载明的为测算依据。

5.如拍卖成交，提请相关利害人调查清楚须补交的费用及该由谁承担等问题后再进行分配。

6.不排除在价值时点至办理案件结束前可能出现的房屋安全问题，环境问题而造成的鉴定对象价值减损，提请估价委托人及相关利益方在做出决策之前关注此问题。

7.鉴定对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产市场价值可能产生影响。定期或在房地产市场价格变化较快时应对房地产市场价值进行再评估。

8.本报告评估依据是国家及地方有关房地产评估政策法规；现场实勘情况及近期区域内相类似物业交易及出租行情、建筑成本资料等。

9.根据估价委托人提供的《房源核验单》（复印件）载明鉴定对象420房、426房已被海南省文昌市人民法院查封，结合本次评估目的，本报告没有考虑鉴定对象存在被查封情况对评估结果的影响，请相关利益方正确使用评估结果。

10.报告使用人应合理使用评估价值，估价结论不应当被认为是对鉴定对象可实现价格的保证。

11.本次评估鉴定采用公开市场价值标准，评估价格为客观公开市场价格，不包含由于产权变更、确认所发生的相关税费，该相关税费主要包括诉讼费及执行费、律师费、评估费、拍卖佣金、交易环节的相关费用（增值税及附加、土地增值税、印花税手续费、登记费等其他费用），估价结果不包含上述相关税费，请相关利害人正确使用估价结果。

12.本估价报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。鉴定对象在短期内快速变现时，受处置时间、买方心里等因素的影响快速变现可能会对房地产价值产生不利影响。综合考虑上述各项因素，提请委托方及相关利益方在做出决策之前务必注意此事项。

13.在评估结果有效期内，鉴定对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整；

14.委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

15.评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

16.我司于2019年3月25日出具了编号为海南汇德[2019]（估）字第0192R05号《房地产司法鉴定估价报告》（勘误稿），在特定异议期内，双方当事人均未提出任何异议，于2019年4月12日出具了编号为海南汇德[2019]（估）字第0192R05号《房地产司法鉴定估价报告》（正式报告）。

本假设与限制条件仅适用于海南汇德[2019]（估）字第0192R05号《房地产司法鉴定估价报告》。

# 估价结果报告

## 估价委托人

名 称：海南省文昌市人民法院

地 址：海南省文昌市清澜开发区文清大道305号

## 房地产估价机构

名称：海南汇德土地房地产评估咨询有限公司

地址：海南省海口市国贸大道A-8小区申亚大厦18层

电话：0898-66804584 66804684

统一社会信用代码：91460000767496654D

资质等级：房地产估价壹级

证书编号：【2016】琼建审房估证字第1045号

有效期限：2019年4月24日止

土地估价A级：可在全国范围内从事土地评估业务

资格证书号：A201146011

法人代表：郭丽霞

## 估价目的

为委托方办理案件提供价格依据。

根据估价委托人提供的（2018）文法评字第30号《海南省文昌市人民法院司法鉴定委托书》所载明的内容：我院执行局关于申请执行人郭泽安与被执行人谢衡借款合同纠纷一案中，因需对被执行人谢衡名下位于海南省文昌市清澜开发区文清大道田头坡西侧1#楼1单元418房 （房屋所有权证编号：09723号）、420房（房屋所有权证编号：09731号）、426房（房屋所有权证编号：09755号）三套房的房地产价值进行司法评估……。根据以上情况，本次估价目的确定为：为估价委托人办理案件提供价格参考依据。

## 鉴定对象

1.鉴定对象基本情况

鉴定对象基本情况表

|  |  |
| --- | --- |
| 鉴定对象名称及范围 | 谢衡名下位于海南省文昌市清澜开发区文清大道田头坡西侧1#楼1#单元418房（建筑面积为41.03㎡，合同备案号：WHL000004806）、420房（建筑面积为41.03㎡，合同备案号：WHL000004803）、426房（建筑面积为41.03㎡，合同备案号：WHL000004800）三宗房地产 |
| 座落 | 海南省文昌市清澜开发区文清大道田头坡西侧 |
| 四至 | 东至 | 清澜别院小区 | 南至 | 空地 |
| 西至 | 文府路 | 北至 | 海南远华装饰工程有限公司用地 |
| 面积 | 因鉴定对象截止价值时点尚未办理《不动产权证书》，根据所提供的《文昌市商品房买卖合同备案表》（复印件），鉴定对象418房、420房、426房建筑面积均为41.03平方米，所在小区地号为03-02-381号地块土地使用权面积为14076.31平方米，因鉴定对象尚未办理土地分摊证，估价师亦未调查到相关资料，本次估价无法对鉴定对象应分摊的土地面积进行描述。 |
| 用途 | 证载用途 | 房产载明用途 | 《房屋所有权证》（证号为：文昌市房权证文房证字第50931号）载明房屋用途为商业，《文昌市商品房买卖合同备案表》（复印件）载明房屋用途为办公。 |
| 土地证载用途 | 根据委托方提供的《国有土地使用证》（证号为：文国用（2016）第W0300483号）（总证），证载土地用途为商住用地。 |
| 现状用途 | 截止价值时点，鉴定对象现状均空置。420房、426房现已被海南省文昌市人民法院查封。 |
| 权属 | 因鉴定对象截止价值时点尚未办理《不动产权证书》，买卖合同备案表，鉴定对象买受人均为谢衡，本报告没有对相应土地权属状况进行描述。 |
| 土地开发程度 | 据实地查勘，鉴定对象红线外土地已到达“六通”（即红线外通路、通电、供水、通讯、排水、通气），宗地红线内土地已平整。 |

2.鉴定对象登记及实物状况

（1）土地登记及实物状况

①土地登记状况

鉴定对象尚未办理土地分摊证，根据所提供的《国有土地使用证》（证号为：文国用（2016）第W0300483号）（总证）证载内容，土地使用权人为文昌瑞锦房地产开发有限公司，土地使用权面积为14076.31平方米，土地用途为商住用地，土地使用权使用年限为至2063年01月27日止。具体登记状况如下表：

**鉴定对象所在小区宗地登记状况表**

|  |  |
| --- | --- |
| 国有土地使用证编号 | 文国用（2016）第W0300483号 |
| 土地使用权人 | 海南瑞锦房地产开发有限公司 |
| 坐落 | 清澜开发区文清大道田头坡西侧 |
| 地号 | 03-02-381 | 图号 | G042050 |
| 地类（用途） | 商住 | 取得价格 | 0.00 |
| 使用权类型 | 出让 | 终止日期 | 2063/01/27 |
| 使用权面积 | 14076.31㎡ | 其中 | 独用面积 | 0.00㎡ |
| 分摊面积 | 0.00㎡ |

②土地实物状况

根据注册房地产估价师现场查勘，鉴定对象土地东至清澜别院小区，西至文府路，南至空地，北至海南远华装饰工程有限公司用地，鉴定对象土地已到达“六通一平”（即红线外通路、通电、供水、通讯、通气、排水，宗地红线内土地已平整），地上已建成了“金山国际”小区正常投入使用，宗地地势平坦，规则度较优。

（2）房屋登记及实物状况

①房屋登记状况

因鉴定对象截止价值时点尚未办理《不动产权证书》，根据估价委托人提供的文昌市房权证文房证字第50931号《房屋所有权证》（总证），鉴定对象房屋登记状况如下表：

|  |  |
| --- | --- |
| 证号 | 文昌市房权证文房证字第50931号 |
| 房屋所有权人 | 海南瑞锦房地产开发有限公司 |
| 共有情况 |  |
| 房屋坐落 | 文昌市文城镇文府路29号（金山国际1#楼） |
| 登记时间 | 2016年01月27日 |
| 房屋性质 | 商品房　 |
| 规划用途 | 商业 |
| 房屋状况 | 总层数 | 建筑面积（㎡） | 套内建筑面积（㎡） | 其他 |
| 6 | 7483.18 |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  | 　 | 　 |
| 土地状况 | 地号 | 土地使用权取得方式 | 土地使用年限 |
| 03-02-381 | 出让 | 2063/01/27 |
| 附记 |  |

根据委托人提供的《文昌市买卖合同备案表》 （合同备案号：WHL000004806、WHL000004803、WHL000004800）载明，出卖人均为文昌瑞锦房地产开发有限公司，买受人均为谢衡，登记信息如下表（祥见附件）：

《文昌市买卖合同备案表》

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 合同备案号 | 幢号名称 | 单元 | 楼层 | 房号 | 建筑结构 | 用途 | 户型 | 建筑面积（㎡） | 总价（元） |
| 套内面积 | 公摊面积 | 合计 |
| WHL000004806 | 1#楼 |  | 4 | 418 | 钢筋混泥土 | 办公 | 其他 | 29.75 | 9.92 | 39.67 | 260584 |
| WHL000004803 | 1#楼 |  | 4 | 420 | 钢筋混泥土 | 办公 | 其他 | 29.75 | 9.92 | 39.67 | 260584 |
| WHL000004800 | 1#楼 |  | 4 | 420 | 钢筋混泥土 | 办公 | 其他 | 29.75 | 9.92 | 39.67 | 260584 |

根据委托人提供的《房源核验单》载明，房屋坐落为海南省文昌市清澜开发区文清大道田头坡西侧，登记信息如下表（祥见附件）：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 房号 | 418房 | 420房 | 426房 |
| 【房屋所有权证号】【不动产权证书号】 | 09723 | 09731 | 09755 |
| 房屋坐落 | 海南省文昌市清澜开发区文清大道田头坡西侧 |
| 建筑面积 | 41.03㎡ | 41.03㎡ | 41.03㎡ |
| 套内面积 | 29.34㎡ | 29.34㎡ | 29.34㎡ |
| 房屋性质 |  |  |  |
| 建筑结构 | 钢、钢筋混凝土结构 | 钢、钢筋混凝土结构 | 钢、钢筋混凝土结构 |
| 是否已查封 | 否 | 是 | 是 |
| 是否已抵押 | 否 | 否 | 否 |
| 共有类型 |  |  |  |
| 异议情况 | 无 | 无 | 无 |
| 所有权人 |
| 姓名 | 文昌瑞锦房地产开发有限公司 |
| 证件类型 | 营业执照 |
| 证件号码 | 469005000007585 |
| 共有比例 |  |
| 附记 |

②房屋建筑物实物状况

据现场查勘，鉴定对象房屋建筑物状况如下：

建筑物实物状况表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 名称 | 结构 | 总层数 | 所在层数 | 朝向 | 建成时间 | 维护保养 | 规划用途 | 工程质量 | 备注 |
| 海南省文昌市清澜开发区文清大道田头坡西侧1#楼1#单元418房、420房、426房 | 钢混 | 6 | 4 | 西 | 2013年 | 较好 | 办公 | 经现场勘察，鉴定对象建筑物墙体及天棚无明显裂缝、受潮现象，建筑物无明显倾斜。 | 无 |

鉴定对象装修状况表

|  |
| --- |
| 418房装修状况 |
| 户型 | 1房1卫 | 装修 | 普通装修 |
| 门 | 入户门为防盗门 | 窗 | 塑钢玻璃窗，防盗网未封闭  |
| 房 | 地面为60cm×60cm瓷砖地板；内墙为白色乳胶漆涂料；天棚为白色乳胶漆涂料；安装普通照明灯具。 |
| 卫生间 | 地面为30cm×30cm瓷砖地板；内墙为1.米瓷砖墙裙，以上为涂料；天棚为铝扣板吊顶；安装洗手台、坐便器、淋浴喷头。 |
| 420房装修状况 |
| 户型 | 1房1卫 | 装修 | 普通装修 |
| 门 | 入户门为防盗门 | 窗 | 塑钢玻璃窗，防盗网未封闭  |
| 房 | 地面为60cm×60cm瓷砖地板；内墙为白色乳胶漆涂料；天棚为白色乳胶漆涂料；安装普通照明灯具。 |
| 卫生间 | 地面为30cm×30cm瓷砖地板；内墙为1.米瓷砖墙裙，以上为涂料；天棚为铝扣板吊顶；安装洗手台、坐便器、淋浴喷头。 |
| 426房装修状况 |
| 户型 | 目前与428房打通连成一个大开间  | 装修 | 普通装修 |
| 门 | 入户门为防盗门 | 窗 | 塑钢玻璃窗，加铁艺护栏，防盗网未封闭  |
| 开间 | 地面为60cm×60cm瓷砖地板；内墙底部贴10cm高瓷砖踢脚线，以上为白色乳胶漆涂料；天棚为白色乳胶漆涂料，饰有灯池，小局部为模板吊顶；安装普通照明灯具。 |

3.权益状况描述

（1）土地权益状况

a土地所有权状况

委估土地所有权性质为国家所有。

b土地使用权状况

根据估价委托人提供的文国用（2016）第W0300483号《国有土地使用证》（总证）（复印件），土地使用权人为文昌瑞锦房地产开发有限公司，截止价值时点，鉴定对象尚未办理土地分摊证，根据估价委托人提供的现有估价资料，无法明确鉴定对象分摊土地使用权权属的基本情况。

c土地使用年期

根据估价委托人提供的文国用（2016）第W0300483号《国有土地使用证》（总证）（复印件），证载土地使用权终止日期为至2063年01月27日止，至价值时点土地使用权剩余使用年限为44.48年。

d土地他项权状况

根据估价委托人提供的现有估价资料，截止价值时点，鉴定对象所属宗地未设立整体抵押权，除此之外未发现鉴定对象所使用土地存在担保权等他项权利，但根据所提供的《房源核验单》所载明内容，鉴定对象房屋420房、426房已设定抵押，根据《中华人民共和国物权法》等相关法律规定：以建筑物抵押的，该建筑物占用范围内的建设用地使用权一并抵押。以建设用地使用权抵押的，该土地上的建筑物一并抵押。抵押人未依照前款规定一并抵押的，未抵押的财产视为一并抵押。

e土地使用管制

本次评估未收集到相关项目的用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证等资料，因此本报告对土地使用管制的基本情况无法进行详细描述。

f其他特殊情况:未调查到。

②房屋权益状况分析

a房屋所有权状况

估价委托人提供的《文昌市商品房买卖合同备案表》（复印件）载明，房屋买受人均为谢衡。

b使用现状(出租或占用)

截止价值时点，鉴定对象房屋均空置，420房、426房现已被海南省文昌市人民法院查封。

c房屋他项权状况

根根据估价委托人提供的现有估价资料及注册房地产估价师的调查，截止价值时点，鉴定对象设定抵押权，除此之外未发现鉴定对象存在担保权等他项权利，注册房地产估价师亦未调查到相关的情况。截止价值时点，鉴定对象420房、426房已被海南省文昌市人民法院查封。

d其他特殊情况：未调查到。

4.小区状况

鉴定对象所处小区规模较小，由1栋6层高办公楼及2栋住宅楼组成，规划布局合理，建筑物成新度较高。小区空地已硬化或绿化处理，绿化环境一般，配有专门的地上及地下停车位。小区自来水、生活用电、程控电话、有线电视、管道煤气等配套完善，已接入到户，利用方便，排水系统已连接市政管网，生活便利。小区由专门的物业管理公司统一管理，安排有门卫看守，小区内主要以常住人口为主，人文环境一般。

## 价值时点

2018年12月25日

价值时点确定的理由：以现场查勘日期为依据，本次现场查勘日期为2018年12月25日。

## 价值类型

本报告评估价格类型为房地产市场价值。市场价值是鉴定对象经过适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额，是在满足全部假设和限制条件下鉴定对象在价值时点现有状况下的房地产市场价值。

## 估价原则

本估价报告遵循的原则为：

1.独立、客观、公正原则：要求注册房地产估价师站在中立的立场上，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。

2.合法原则：要求估价结果是在依法判定的鉴定对象状况下的价值或价格的原则。

3.价值时点原则：要求估价结果是根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

4.替代原则：要求估价结果与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。

5.预期收益原则：是指房地产估价应以鉴定对象在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据。

6.最高最佳使用原则：要求估价结果是在鉴定对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

7.供求原则：进行房地产估价时，必须充分考虑到房地产的供求情况和可能导致供求关系变化的因素。由于房地产具有很强的区域性，这些供求关系主要是指委估物所在区域的房地产供求市场关系。

## 估价依据

1.国家有关法律、法规和政策文件

（1）《中华人民共和国土地管理法》（由中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议于2004年8月28日通过，自公布之日起施行）；

（2）《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过，自2007年8月30日施行）；

（3）《中华人民共和国物权法》（由中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议于2007年3月16日通过，自2007年10月1日起施行）；

（4）《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第74号，中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，自2008年1月1日起施行，2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改<中华人民共和国港口法>等七部法律的决定》修正）；

（5）《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过，自2017年2月8日起施行）；

（6）国家税务总局关于发布《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》的公告(国家税务总局公告2016年第16号， 由2016年3月31日国家税务总局公布，自2016年5月1日起执行) ；

（7）《关于全面推开营改增试点的通知》（财税【2016】36号文）；

（8）国家税务总局关于发布《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》的公告(国家税务总局公告2016年第16号， 由2016年3月31日国家税务总局公布，自2016年5月1日起执行) ；

（9）住房城乡建设部关于贯彻落实资产评估法规范房地产估价行业管理有关问题的通知（建房[2016]275号）。

2.地方有关法规和政策文件

（1）《海南经济特区土地管理条例》（由海南省第五届人民代表大会常务委员会第十次会议于2014年9月26日通过，于2014年11月1日施行）。

3.估价技术标准、规程和规范

（1）《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

（2）《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）。

4.估价委托人提供的资料

（1）（2018）文法评字第30号《海南省文昌市人民法院司法鉴定委托书》；

（2）文国用（2016）第W0300483号《国有土地使用证》（复印件）；

（3）文昌市房权证文房证字第50931号《房屋所有权证》复印件；

（4）《房产面积测算报告书》（变更测绘报告）（复印件）；

（5）《文昌市商品房买卖合同备案表》（复印件）；

（6）《房源核验单》（复印件）。

5．由估价人员调查取得的资料

（1）估价人员现场查勘记录、照片；

（2）估价人员市场调查取得资料。

## 估价方法

1.估价方法选择

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），房地产估价通用的方法有比较法、收益法、假设开发法和成本法等。

（1）排除的方法

鉴定对象为已建成并正常投入使用的房地产，因此不宜采用假设开发法；估价委托人未能提供相关的土地分摊情况，估价人员经调查亦未收集到相关的土地分摊情况，因此不宜采用成本法进行评估。

（2）选择的方法

鉴定对象所在区域房地产交易市场及出租市场发育较成熟，据调查，近期内类似房地产有较多交易及出租的实例，鉴定对象具有现实及潜在的收益，故对鉴定对象价格评估宜采用比较法及收益法。之后，将两种估价方法评估出来的结果进行综合技术处理，得出鉴定对象房地产的公开市场价格。

2.估价方法定义

（1）比较法

比较法是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。

计算公式如下：

鉴定对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数。

设以100为基准，可简写成为：

100 （ ） 100 100 100

鉴定对象价格=可比实例价格×──× ──×──×──×──

 （ ） 100 （ ） （ ） （ ）

（2）收益法

收益法是预测鉴定对象的未来收益，利用报酬率或报酬率、收益乘数将未来收益转换为价值得到鉴定对象价值或价格的方法。

根据鉴定对象所处区域类似房地产的租赁市场状况，本次评估采用净收益按一定比率递增的收益法计算公式，其公式为：

V=[A/（R-S）]×{1-[(1+S)/(1+R)]N}

式中：V表示建筑物剩余经济使用年限内房地产价格；A表示房地产第1年的年净收益，此后按比率S逐年递增；R为资本化率；N表示房地产的收益年限。

## 估价结果

估价人员经实地勘察，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价规范程序，运用科学的估价方法，在综合分析影响房地产价格因素的基础上进行了测算，确定鉴定对象李镇所属的房屋所有权证号为HK076797号位于海南省文昌市清澜开发区文清大道田头坡西侧1#楼1#单元418房（建筑面积为41.03㎡，合同备案号：WHL000004806）、420房（建筑面积为41.03㎡，合同备案号：WHL000004803）、426房（建筑面积为41.03㎡，合同备案号：WHL000004800）三宗房地产在价值时点2018年12月25日的房地产市场价值评估结果如下表：

房地产市场价值评估结果汇总表

 币种：人民币

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 估价对象项目及结果 | 418房（建筑面积为41.03㎡）房地产 | 420房（建筑面积为41.03㎡）房地产 | 426房（建筑面积为41.03㎡）房地产 |
| 比较法 | 收益法 | 比较法 | 收益法 | 比较法 | 收益法 |
| 测算结果 | 总价（万元） | 44.78 | 11.49 | 44.78 | 11.49 | 44.34 | 11.49 |
| 单价（元/㎡） | 10915 | 2801 | 10915 | 2801 | 10807 | 2801 |
| 评估价值 | 总价（万元） | 44.78 | 44.78 | 44.34 |
| 单价（元/㎡） | 10915 | 10915 | 10807 |
| **市场价值评估总价大写人民币** | **肆拾肆万柒仟捌佰元整** | **肆拾肆万柒仟捌佰元整** | **肆拾肆万叁仟肆佰元整** |

## 注册房地产估价师

参加撰写本报告的注册房地产估价师如下：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
| 符玉斌 | 4620020005 |  |  年 月 日 |
| 卫道仁 | 4420120004 |  |  年 月 日 |

## 实地查勘期

2018年12月25日。

## 估价作业期

2018年12月25日至2019年04月12日。

# 附件

（一）（2018）文法评字第30号《海南省文昌市人民法院司法鉴定委托书》

（复印件）；

（二）鉴定对象位置图及现状照片；

（三）可比实例位置图和外观照片；

（四）文国用（2016）第W0300483号《国有土地使用证》（复印件）。

（五）文昌市房权证文房证字第50931号《房屋所有权证》复印件；

（六）《房产面积测算报告书》（变更测绘报告）（复印件）；

（七）《文昌市商品房买卖合同备案表》（复印件）；

（八）《房源核验单》（复印件）；

（九）估价委托人营业执照（副本）（复印件）；

（十）估价机构营业执照（复印件）；

（十一）估价机构房地产评估资格证书（复印件）；

（十二）汇德机构业务全案档案目录。