



(2019)海南文法评字第33号

# 房地产司法鉴定估价报告

估价报告编号：海南汇德[2019]房（估）字第0634R08号

估价项目名称：对位于文昌市文城镇清澜开发区疏港大道  
289号公寓2-1502房的市场价值进行评估

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：庞区日 注册证号：4620130014

何子升 注册证号：4620160005

估价报告出具日期：2019年12月2日

# 海南汇德土地房地产评估咨询有限公司

海南汇德[2019]房（估）字第 0634R08 号

## 致估价委托人函

海南省文昌市人民法院：

受贵方的委托，我公司对位于文昌市文城镇清澜开发区疏港大道 289 号公寓 2-1502 房的市场价值进行评估。

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现场查勘，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，对鉴定对象房地产的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：

### 一、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价格提供依据。

### 估价目的确定的理由

根据委托方提供的（2019）海南文法评字第 33 号所载明的内容：“我院执行局受理的申请执行人中国邮政储蓄银行股份有限公司文昌支行与被执行人韩春光、李兰、郑在道、韩玉婷借款合同纠纷一案……”根据以上情况，本次估价目的确定为为人民法院确定财产处置参考价格提供依据。

### 二、鉴定对象

文昌市文城镇清澜开发区疏港大道 289 号公寓 2-1502 房。

### 三、价值时点

2019 年 8 月 28 日

### 价值时点确定的理由

估价时点以现场查勘之日为准，本次现场查勘日期为 2019 年 8 月 28 日。

#### 四、价值类型

本报告评估价格类型为房地产市场价格。市场价值为估价对象经适当营销后，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

#### 五、鉴定过程

根据司法鉴定有关规定，经海南省文昌市人民法院统一对外委托，海南汇德土地房地产评估咨询有限公司为本次鉴定技术鉴定单位。

2019年6月24日，海南省文昌市人民法院向技术鉴定单位下达了《司法鉴定委托书》。

2019年6月26日，鉴定单位向法院报送了《关于报送司法鉴定单位相关情况以及本案司法鉴定人员的报告》、《司法鉴定预交费报告》等相关文件。

技术鉴定单位指派何子升（注册房地产估价师、土地估价师）、庞区日（注册房地产估价师、土地估价师）担任本案鉴定人。

2019年8月26日，鉴定单位收到当事人预交评估鉴定费用。

2018年8月28日，法院组织双方当事人及鉴定单位共同对鉴定对象进行了现场查勘。并在现场召开鉴定前听证会，申请执行人代表参加了本次会议，被执行人未到场。会上，公开了技术鉴定单位、鉴定人相关情况，告知了当事人在鉴定过程中的权利和义务。当事人对鉴定单位、鉴定人的资格均无异议，对鉴定单位、鉴定人亦不申请回避。随后法院组织当事人及鉴定单位共同对鉴定对象进行了现场勘察，申请执行人代表参加了现场勘察，被申请人未参加。

2019年9月26日，根据已有的相关鉴定资料，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评估，鉴定单位出具了海南汇德[2019]房(估)字第0634R08号《房地产司法鉴定估价报告》（征求意见稿），提请法院送达当事人征询意见，并告知：当事人有权对鉴定资料进行查阅，并有权要求进行听证；对鉴定报告具

体内容持有异议的，应以书面形式提出。

在委托法院告知当事人提出异议的规定时间内，当事人没有异议。按照相关程序，鉴定机构于 2019 年 12 月 2 日出具了海南汇德[2019]房(估)字第 0634R08《房地产估价司法鉴定报告》（正式报告），并报送委托方，供法院质证、认证。

## 六、估价方法

比较法。

## 七、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严密的测算，确定鉴定对象在价值时点的市场价值单价为 8619 元/m<sup>2</sup>，总价为 71.56 万元（人民币柒拾壹万伍仟陆佰元整）。

## 八、特别提示

1. 委托方提供的《文昌市商品房买卖合同备案表》（备案号：WHL000041714）提交日期为 2016 年 4 月 2 日，距估价时点已超过三年仍未办理产权证，根据估价人员与委托法院、申请执行人中国邮政储蓄银行股份有限公司文昌支行工作人员现场查勘，开发商工作人员口头答复，截止估价时点，估价对象的竣工验收手续仍在办理中，待开发商竣工验收手续办妥后才能办理业主的产权证。结合估价目的，本次评估以委估对象能正常过户为前提，不考虑任何额外费用和额外税费对评估鉴定的影响，若最终与政府有关部门认定情况不一致，应重新委托估价。特别提请委托方、有关利害人和意向买售方注意该事项，在决策前再次到开发商和政府有关部门查清委估对象的过户政策以及办证费用和税费。

2. 根据委托方提供的《文昌市商品房买卖合同备案表》（备案号：WHL000041714），委估对象房屋用途为高档公寓，估价委托人提供的鉴定对象文国用 2011 第 W0302783 号《国有土地使用权证》（大证），委估对象土地用途为商住用地。估价人员现场查勘，委估对象现状为毛坯，尚未入住。根据估价人员网上查阅文价房函（2017）25 号《关于壹品国际商品住房销售价格备案函》和文价房函（2018）82 号《关于壹品国际商品住房销售价格重新备案函》以及

所附商品房销售价格备案表，委估对象所在壹品国际小区未售商品房中，1层未售房源信息均备注为商业，2-21层未售房源信息均备注为住宅用途。根据委托方提供的委估对象商品房买卖合同的部分内容，房屋用途也为住宅，本次评估，设定委估对象房地产用途为住宅用途，若最终与政府有关部门认定不一致，应重新委托估价。

3. 本报告有效期从报告完成之日起一年，即有效期从2019年12月2日起至2021年12月1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. 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]房（估）字第0634R08号《房地产估价报告》正本肆份。

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12月2日

---

送：委托人8份 房档1份 共印9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](mailto:huidegj@126.com)

地址：海南省海口市国贸大道A-8小区申亚大厦第22层

# 目录

一、 估价师声明.....	1
二、 估价的假设和限制条件.....	3
(一) 一般假设.....	3
(二) 未定事项假设.....	4
(三) 背离事实假设.....	4
(四) 不相一致假设.....	5
(五) 依据不足假设.....	5
(六) 估价报告使用限制.....	5
(七) 本次估价时需要注意的其他事项.....	6
三、 估价结果报告.....	8
(一) 估价委托方.....	8
(二) 房地产估价机构.....	8
(三) 估价目的.....	8
(四) 鉴定对象.....	8
(五) 价值时点.....	12
(六) 价值类型.....	12
(七) 估价原则.....	12
(八) 估价依据.....	13
(九) 估价方法.....	15
(十) 估价结果.....	15
(十一) 注册房地产估价师.....	17
(十二) 实地查勘期.....	18

(十三) 估价作业期.....	18
<b>五、 附件.....</b>	<b>19</b>
(一) (2019)海南文法评字第 33 号《海南省文昌市人民法院司法鉴定委托书》;	
(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 2011 第 W0302783 号《国有土地使用权证》(大证)(复印件);	
(五) 《文昌市商品房买卖合同备案表》(备案号: WHL000041714)和部分备案合同内容复印件;	
(六) 估价机构营业执照(复印件);	
(七) 估价机构房地产评估资格证书(复印件);	
(八) 估价机构注册房地产估价师资格证书(复印件)。	

# 一、 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事实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. 接受委托后，注册房地产估价师于 2019 年 8 月 28 日对鉴定对象进行了现场查勘并进行拍照、记录。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。

5. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

6. 本估价报告依据法律法规的有关规定发生法律效力，本报告是咨询性意见，并非强制性法律文书，也非产权界定文件。

7. 本估价报告依据法律法规的有关规定发生法律效力，本报告是咨询性意见，并非强制性法律文书，也非产权界定文件。



(此页无正文)

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
庞区日	4620130014		年 月 日
何子升	4620160005		年 月 日

## 二、 估价的假设和限制条件

### （一）一般假设

1. 根据估价委托人及当事人提供的鉴定对象文国用 2011 第 W0302783 号《国有土地使用权证》（大证）和《文昌市商品房买卖合同备案表》（备案号：WHL000041714），该房地产备案的买受人为被执行人郑在道，但产权证尚未办理，结合估价目的，本次鉴定，设定鉴定对象产权明晰，可在公开市场上自由转让，不存在产权瑕疵引起的额外补交费用和额外税费，提请有关报告使用人注意该事项。鉴定机构无权对鉴定对象的权属进行鉴定，只对鉴定对象的权属关系进行如实描述。

2. 估价委托人提供了鉴定对象的文国用 2011 第 W0302783 号《国有土地使用权证》（大证）、《文昌市商品房买卖合同备案表》（备案号：WHL000041714）和（2019）海南文法评字第 33 号《海南省文昌市人民法院司法鉴定委托书》，注册房地产估价师对记载的权属、面积等资料进行了审慎核查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性。

3. 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，在无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，结合鉴定对象目前正常使用及未收集到相关部门有关危房停止使用的通知等情况，注册房地产估价师无理由怀疑鉴定对象存在安全隐患。

4. 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。

5. 本次鉴定价值类型为市场价值，不考虑鉴定对象可能存在他项权利情况对鉴定对象房屋建筑物市场价值的影响。根据估价委托人提供的现有资料，未发现鉴定对象有抵押权等他项权利，因条件所限，估价人员的尽职调查可能存在不全面的情况。估价人

员的尽职调查不能替代相关利害关系人对鉴定对象权利状况的核查，提请相关利害关系人在确定市场价值时，对鉴定对象的权利状况及是否还存在其他法定优先受偿款作相应的核查。

6. 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。

## （二）未定事项假设

1、根据委托方提供的《文昌市商品房买卖合同备案表》（备案号：WHL000041714），委估对象房屋用途为高档公寓，估价委托人提供的鉴定对象文国用 2011 第 W0302783 号《国有土地使用权证》（大证），委估对象土地用途为商住用地。估价人员现场查勘，委估对象现状为毛坯状态，尚未入住。根据估价人员网上查阅文价房函〔2017〕25 号《关于壹品国际商品住房销售价格备案函》和文价房函〔2018〕82 号《关于壹品国际商品住房销售价格重新备案函》以及所附商品房销售价格备案表，委估对象所在壹品国际小区未售商品房中，1 层未售房源信息均备注为商业，2-21 层未售房源信息均备注为住宅用途。根据委托方提供的委估对象商品房买卖合同的部分内容，房屋用途也为住宅，本次评估，设定委估对象房地产用途为住宅用途，若最终与政府有关部门认定不一致，应重新委托估价。

2、委托方提供的《文昌市商品房买卖合同备案表》（备案号：WHL000041714）提交日期为 2016 年 4 月 2 日，距估价时点已超过三年仍未办理产权证，根据估价人员与委托法院、申请执行人中国邮政储蓄银行股份有限公司文昌支行工作人员现场查勘，开发商工作人员口头答复，截止估价时点，估价对象的竣工验收手续仍在办理中，待开发商竣工验收手续办妥后才能办理业主的产权证。结合估价目的，本次评估以委估对象能正常过户为前提，不考虑任何额外费用和额外税费对评估鉴定的影响，若最终与政府有关部门认定情况不一致，应重新委托估价。特别提请委托方、有关利害关系人和意向买售方

注意该事项，在决策前再次到开发商和政府有关部门查清委估对象的过户政策以及办证费用和税费。

### **（三）背离事实假设**

无

### **（四）不相一致假设**

鉴定对象已被查封，但结合估价目的为人民法院确定财产处置参考价格提供依据，本次鉴定评估，设定鉴定对象状况为未查封状况。

### **（五）依据不足假设**

鉴定对象的产权证未记载建筑物的建成年份，估价委托人亦未提供相关建成年份资料，经注册房地产估价师实地调查，鉴定对象约建成于 2012 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。

### **（六）估价报告使用限制**

#### **1. “估价报告和估价结果用途”的使用限制**

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。

#### **2. “报告使用者”的使用原则**

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. “报告使用期限、使用期限内鉴定对象可能发生明显变化”的使用限制

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12月2日至2021年12月1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. “报告解释权”的使用限制

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. “报告有效性”的使用限制

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。

## **（七）本次估价时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. 不排除在价值时点至办理执行案件需要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，提请委托方及相关利害人在做出决策之前关注此问题。

3. 估价师未发现鉴定对象设定抵押权及拖欠其他法定优先受偿款，提请委托方及相关利害关系人注意此事项，对鉴定对象的权利状况及是否存在法定优先受偿款作相应的核查。

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

5. 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。

本假设与限制条件仅适用于海南汇德[2019]房（估）字第 0634R08 号《房地产市场价值估价报告》。

### 三、 估价结果报告

#### (一) 估价委托方

名称：海南省文昌市人民法院

#### (二) 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 22 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：2022 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

#### (三) 估价目的

为人民法院确定财产处置参考价格提供依据。

根据委托方提供的（2019）海南文法评字第 33 号所载明的内容：“我院执行局受理的申请执行人中国邮政储蓄银行股份有限公司文昌支行与被执行人韩春光、李兰、郑

在道、韩玉婷借款合同纠纷一案……。”根据以上情况，本次估价目的确定为为人民法院确定财产处置参考价格提供依据。

#### （四）鉴定对象

##### 1. 鉴定对象范围

文昌市文城镇清澜开发区疏港大道 289 号公寓 2-1502 房。

##### 2. 鉴定对象基本情况

（1）名称：文昌市文城镇清澜开发区疏港大道 289 号公寓 2-1502 房。

（2）坐落及位置：鉴定对象位于文昌市文城镇清澜开发区疏港大道 289 号公寓 2-1502 房，小区东至绿地，西至绿地，南至疏港路，北至绿地，所处地理位置稍好。

（3）权属、面积、用途：

估价委托人提供了鉴定对象的文国用 2011 第 W0302783 号《国有土地使用权证》（大证）和《文昌市商品房买卖合同备案表》（备案号：WHL000041714），鉴定对象为文昌市文城镇清澜开发区疏港大道 289 号公寓 2-1502 房，该房地产备案的买受人为被执行人郑在道，注册房地产估价师对记载的权属、面积等资料进行了审慎核查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性。

（4）生熟程度：据现场勘查，鉴定对象红线外土地已到达高配置“五通一平”（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。

##### 3. 鉴定对象实物状况

（1）土地实物状况：据现场勘查，鉴定对象东至绿地，西至绿地，南至疏港路，北至绿地，形状较规则程度一般，所处地理位置稍好，红线外土地已到达高配置“五通



一平”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) 房屋实物状况：据现场勘查，鉴定对象建筑物实物状况如下：

**建筑物基本状况表**

名称	结构	总层数	所在层数	朝向	建成时间	维护保养	房屋类型	工程质量
文昌市文城镇清澜开发区疏港大道289号公寓2-1502房	钢混	22层	15-16层	南	2012年	维护保养较好	住宅用途	经现场勘察，估价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。

**估价对象装修状况表**

项目	房屋基本状况		
外墙	部分贴瓷砖，部分涂料		
户型	跃层	室内装修状况	毛坯
朝向	南	维护	经现场勘察，估价对象墙体及天棚的装修无明显裂缝、受潮现象，完好状况一般
门	入户门为防盗门。	窗	铝合金玻璃窗

设施设备：水电等设施设备齐全，使用正常。

#### 4. 估价对象权益状况描述与分析鉴定对象权益状况

##### (1) 土地权益状况

1) 土地所有权状况：鉴定对象涉及土地所有权性质为国家所有。

2) 土地使用权状况：鉴定对象文国用(2011)第W0302783号《国有土地使用权证》(大证)登记的土地使用权人为海南浩远房地产开发有限公司，根据委托方提供的《文昌市商品房买卖合同备案表》(备案号：WHL000041714)，该房地产买受人为被执行人

郑在道，尚未办理分户的产权证。

3) 土地他项权状况：根据现有评估资料与估价人员现场查勘, 未发现鉴定对象在价值时点有租赁权、抵押权等他项权利的限制。

4) 土地使用管制：鉴定对象所在宗地上已建壹品国际小区，未发现土地使用管制的限制。

5) 其他特殊情况：经估价人员调查，未发现其他特殊情况。

## (2) 房屋权益状况

1) 房屋所有权状况：根据鉴定对象文国用 2011 第 W0302783 号《国有土地使用权证》（大证）和《文昌市商品房买卖合同备案表》（备案号：WHL000041714），该房地产买受人为被执行人郑在道。鉴定机构无权对鉴定对象的权属进行鉴定，只对鉴定对象的权属关系进行如实描述。

2) 使用现状(出租或占用)：截止价值时点，鉴定对象装修状况为毛坯，使用现状为空置。

3) 房屋他项权状况：根据现有评估资料, 未发现鉴定对象在价值时点有租赁权、抵押权等他项权利的限制。

4) 其他特殊情况：根据现场查勘，未发现其他特殊情况。

## 5. 小区状况

鉴定对象所在壹品国际小区为独栋的 22 层电梯公寓楼，规模稍小，除基底占地外的剩余空地较小，绿化率稍低，空地已硬化处理。该小区自来水、生活用电、程控电话、有线电视等配套完善，已接入到户，利用方便。排水系统可接市政管网。根据估价人员

现场查勘，鉴定对象虽然竣工验收还在办理中，尚不具备交房条件，但所在楼栋外立面可以看到有部分其他房号的户主已安装空调。

## （五）价值时点

2019年8月28日

价值时点确定的理由：估价时点以现场查勘之日为准，本次现场查勘日期为2019年8月28日。

## （六）价值类型

本报告评估价格类型为房地产市场价格。市场价值为估价对象经适当营销后，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

## （七）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. 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。

### （八）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》（根据 2010 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 2016 年 12 月 1 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/T50291-2015) ;

(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) (2019) 海南文法评字第 33 号《海南省文昌市人民法院司法鉴定委托书》 ;

(2) 文国用 2011 第 W0302783 号《国有土地使用权证》(大证)(复印件) ;

(3) 《文昌市商品房买卖合同备案表》(备案号: WHL000041714)和商品房买卖

合同部分内容复印件；

#### 5. 由估价人员调查取得的资料

(1) 估价人员现场勘查记录、照片；

(2) 估价人员市场调查取得资料。

### (九) 估价方法

#### 1. 估价方法选择

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），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

###### ①排除假设开发法

估价对象虽然竣工验收尚未办理，但为小区已基本建成的房地产，从估价对象所在楼栋外立面也可以看到有部分其他房号的户主已安装空调，有入住的准备，另外本次评估鉴定以鉴定对象产权清晰，可正常过户，过户后可正常投入使用为估价假设前提，因此不宜采用假设开发法；

###### ②排除成本法

成本法适用的估价对象和条件主要为对于很少发生交易及没有经济效益或没有潜在经济收益而限制了比较法及收益法运用的房地产，例如学校、医院、在建工程等。估价对象为住宅房地产，所在区域房地产交易市场发育较成熟，具备了运用比较法的条件，因此本次评估不宜采用成本法。

### ③排除收益法

鉴定对象现状为毛坯，需要装修后才具备入住条件，与鉴定对象类似的住宅房地产出租案例不足，因此本次评估不宜采用收益法。

### (2) 选择的方法

估价对象所在区域房地产交易市场发育较成熟，据调查，近期内类似房地产有较多交易的实例，故对估价对象价格评估宜采用比较法。根据《房地产估价准则》4.1.3 章节，当估价对象仅适用一种估价方法进行估价时，可只选用一种估价方法进行估价，故本次评估仅选用比较法进行估价。

## 2. 估价方法定义

### 比较法

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

计算公式如下：

估价对象价格=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：

$$\text{估价对象价格} = \text{可比实例价格} \times \frac{\text{交易情况修正}}{100} \times \frac{100}{\text{交易日期修正}} \times \frac{100}{\text{区位状况修正}} \times \frac{100}{\text{实物状况修正}} \times \frac{100}{\text{权益状况修正}}$$

## （十）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严密的测算，确定鉴定对象在价值时点的市场价值单价为 8619 元/m<sup>2</sup>，总价为 71.56 万元（人民币柒拾壹万伍仟陆佰元整）。

（本页无正文）

## （十一）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
庞区日	4620130014		年 月 日
何子升	4620160005		年 月 日

**(十二) 实地查勘期**

2019年8月28日。

**(十三) 估价作业期**

2019年8月28日至2019年12月2日。

## 四、 附件

- (一) (2019)海南文法评字第 33 号《海南省文昌市人民法院司法鉴定委托书》；
- (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 2011 第 W0302783 号《国有土地使用权证》（大证）（复印件）；
- (五) 《文昌市商品房买卖合同备案表》（备案号：WHL000041714)和部分备案合同内容（复印件）；
- (六) 估价机构营业执照（复印件）；
- (七) 估价机构房地产评估资格证书（复印件）；
- (八) 估价机构注册房地产估价师资格证书（复印件）。

# 海南省文昌市人民法院

## 司法鉴定委托书

(2019)文法评字第33号

海南汇德土地房地产评估咨询有限公司：

关于我院执行局受理的申请执行人中国邮政储蓄银行股份有限公司文昌支行与被执行人韩春光、李兰、郑在道、韩玉婷借款合同纠纷一案，申请人中国邮政储蓄银行股份有限公司文昌支行申请对如下内容进行评估：

对被执行人郑在道名下的位于文昌市文城镇清澜开发区疏港大道289号公寓2-1502房进行评估。

根据《中华人民共和国民事诉讼法》第七十六条等法律法规和最高人民法院及海南省高级人民法院的有关规定，现委托你单位予以鉴定。请你单位指派专业技术人员进行鉴定，鉴定工作请在30个工作日内完成，出具书面的鉴定结论并签名，同时加盖你单位公章，一式八份送交我院。

特此委托。



附：当事人提交的证据（复印件）

评估主办人林志俊：63385081/13111905252

## 估价对象区位图



## 估价对象现状相片



楼栋外立面



小区临街面



委估对象小区内景



委估对象室内跃层 1 楼开间

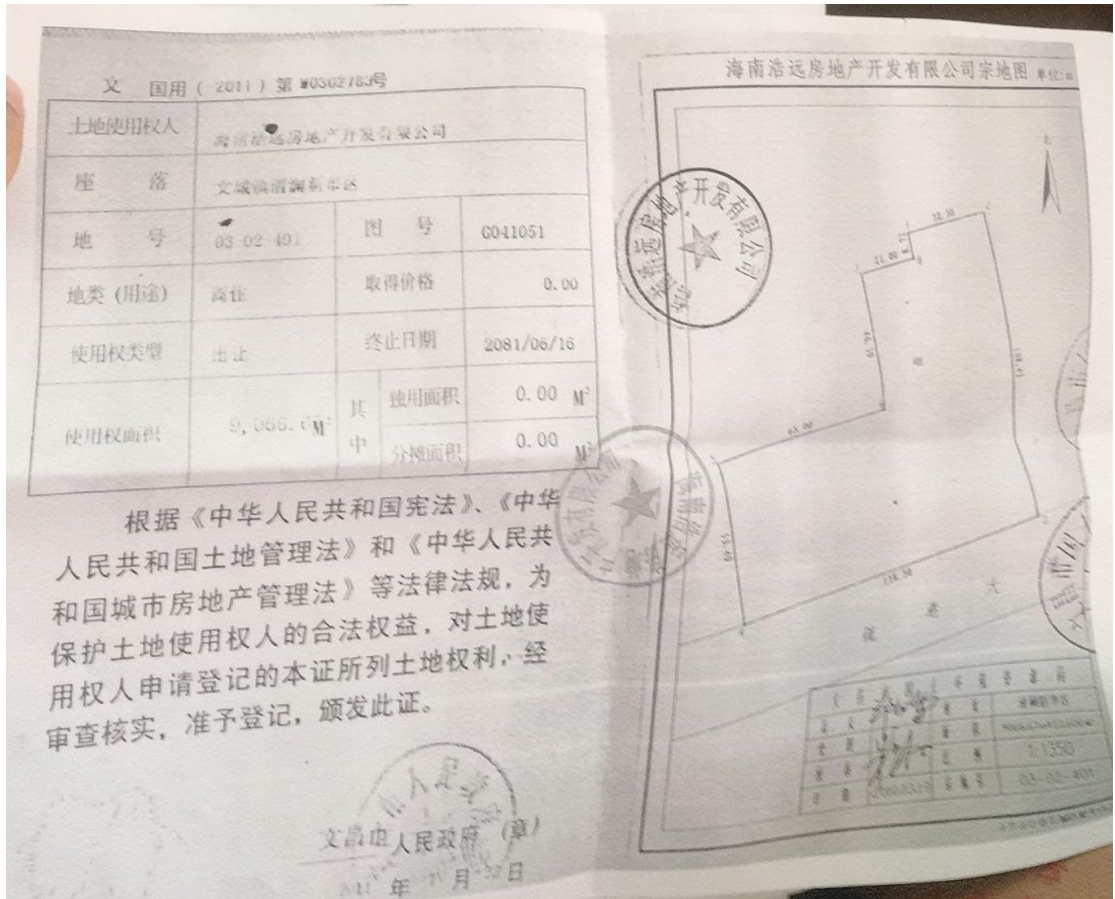


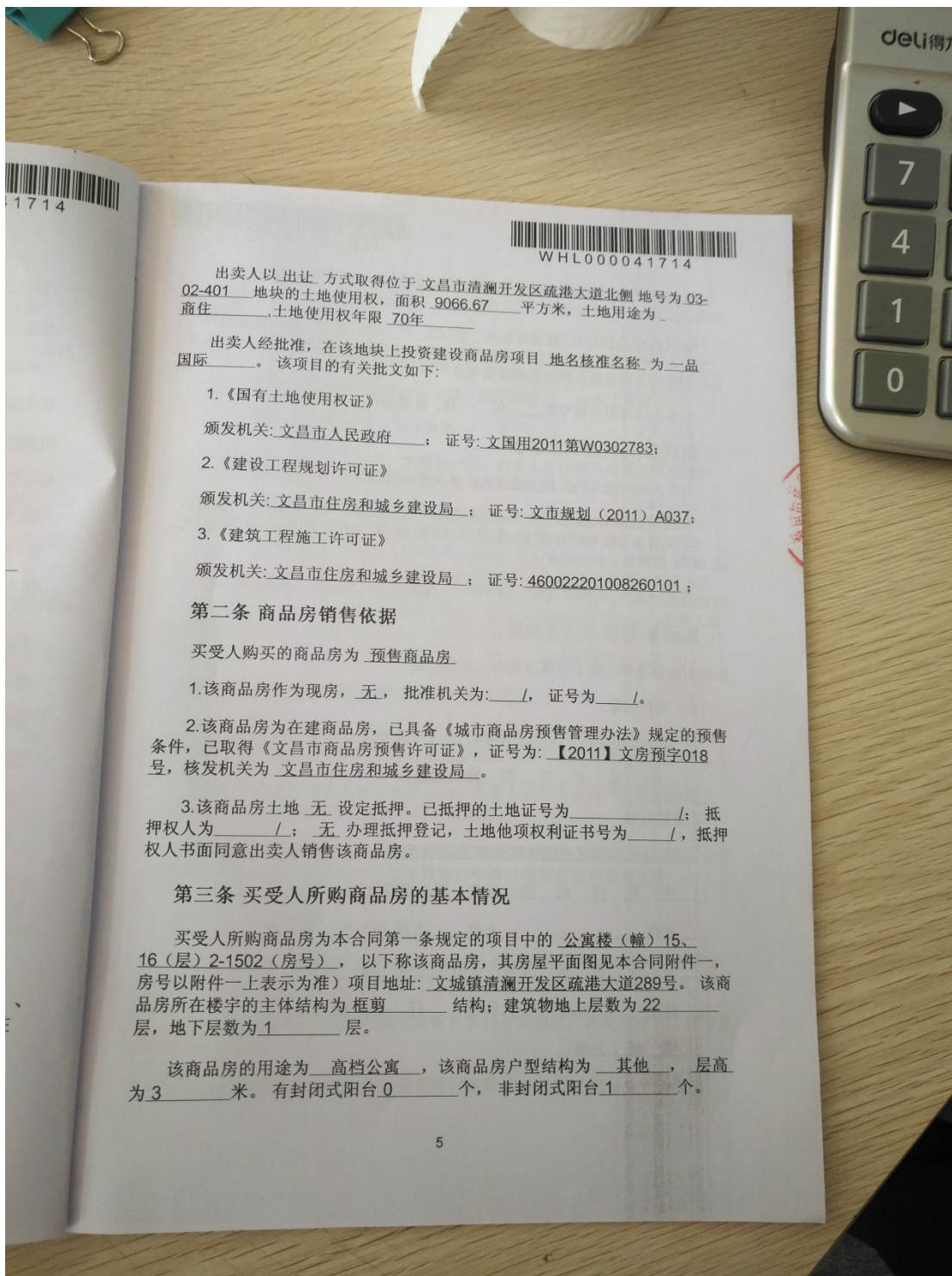
委估对象跃层 2 楼小房



委估对象跃层 2 楼开间







出让人以 出让 方式取得位于 文昌市清澜开发区疏港大道北侧 地号为 03-02-401 地块的土地使用权，面积 9066.67 平方米，土地用途为 商住 ，土地使用权年限 70年

出让人经批准，在该地块上投资建设商品房项目 地名核准名称 为 一品国际 。该项目的有关批文如下：

1. 《国有土地使用权证》

颁发机关: 文昌市人民政府 ; 证号: 文国用2011第W0302783;

2. 《建设工程规划许可证》

颁发机关: 文昌市住房和城乡建设局 ; 证号: 文市规划(2011) A037;

3. 《建筑工程施工许可证》

颁发机关: 文昌市住房和城乡建设局 ; 证号: 460022201008260101 ;

**第二条 商品房销售依据**

买受人购买的商品房为 预售商品房

1. 该商品房作为现房, 无, 批准机关为: /, 证号为 /。

2. 该商品房为在建商品房, 已具备《城市商品房预售管理办法》规定的预售条件, 已取得《文昌市商品房预售许可证》, 证号为: 【2011】文房预字018号, 核发机关为 文昌市住房和城乡建设局 。

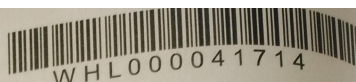
3. 该商品房土地 无 设定抵押。已抵押的土地证号为 /; 抵押权人为 /; 无 办理抵押登记, 土地他项权利证书号为 /, 抵押权人书面同意出让人销售该商品房。

**第三条 买受人所购商品房的基本情况**

买受人所购商品房为本合同第一条规定的项目中的 公寓楼(幢) 15、16(层) 2-1502(房号), 以下称该商品房, 其房屋平面图见本合同附件一, 房号以附件一上表示为准) 项目地址: 文城镇清澜开发区疏港大道289号。该商品房所在楼宇的主体结构为 框剪 结构; 建筑物地上层数为 22 层, 地下层数为 1 层。

该商品房的用途为 高档公寓, 该商品房户型结构为 其他, 层高为 3 米。有封闭式阳台 0 个, 非封闭式阳台 1 个。





源消耗指标、节能措施和保护要求、保温工程保修期等信息。出卖人向买受人明示的能源消耗指标（附件五）与实际能源消耗不符的，应当承担民事责任。

本合同  
同持有  
政主管

### 第二十五条 买受人使用房屋注意事项

买受人的房屋仅作住宅使用，买受人使用期内不得擅自改变该商品房的建筑主体结构、承重结构和用途。除本合同及其附件另有规定者外，买受人在使用期间有权与其他权利人共同享用与该商品房有关联的公共部位和设施，并按占地和公共部位与公用房屋分摊面积承担义务。

出卖人不得擅自改变与该商品房有关联的公共部位和设施的使用性质。

买受人未经有利害关系的业主同意，改变房屋用途给利害关系人造成损害的，应当承担相应的赔偿责任。

### 第二十六条 关于通知的约定

本合同涉及重大权益事项应当采用书面告知形式，非重大权益事项亦宜采用书面形式告知。

### 第二十七条

本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决；协商不成的，按下述第 2 种方式解决：

1. 申请海南仲裁委员会仲裁。
2. 依法向有管辖权的人民法院起诉。

### 第二十八条

本合同的未尽事宜及本合同在履行过程中需变更的事项，可由双方约定后签订补充协议作为本合同附件。

### 第二十九条

合同附件与本合同具有同等法律效力。本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。本合同补充条款、补充协议与本合同条款不相一致的，以补充条款、补充协议为准。

### 第三十条



# 营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码 91460000767496654D

名称	海南汇德土地房地产评估咨询有限公司
类型	其他有限责任公司
住所	海口市国贸大道A-8小区申亚大厦第18层
法定代表人	郭丽霞
注册资本	捌佰万圆整
成立日期	2005年04月25日
营业期限	2005年04月25日至2023年04月24日
经营范围	房地产估价、土地评估、房地产项目可行性研究、房地产项目经济评估、价格鉴证，房地产咨询，房地产经纪，资产评估。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）



登记机关



