

防伪码:20220624875672



# 房地产司法鉴定估价报告

海南汇德[2022]房(估)字第0149R16号

估价项目名称:对位于文昌市龙楼镇新兴路延长线207.611平方米农村集体宅基地土地使用权及地上671.1平方米建筑物的房地产价值进行评估

估价委托人:海南省第一中级人民法院

房地产估价机构:海南汇德土地房地产资产评估造价测绘有限公司



注册房地产估价师:姓名:何子升 注册号:4620160005

姓名:徐波 注册号:4620200008

估价报告出具日期:二〇二二年六月二十一日

# 海南汇德土地房地产资产评估造价测绘有限公司

海南汇德[2022]房（估）字第 0149R16 号

## 致估价委托人函

海南省第一中级人民法院：

受贵方的委托，我公司对位于文昌市龙楼镇新兴路延长线 207.611 平方米农村集体宅基地土地使用权及地上 671.1 平方米建筑物的房地产价值进行评估。

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

为委托法院确定财产处置提供价格参考依据。

#### 估价目的确定的理由

根据委托方提供的（2021）琼 96 委 5、6-1 号海南省第一中级人民法院委托书所载明的内容：“我院执行的被执行人黄勇追缴罚金一案中……”根据以上情况，本次估价目的确定为为委托法院确定财产处置提供价格参考依据。

### 二、鉴定对象

文昌市龙楼镇新兴路延长线 207.611 平方米农村集体宅基地土地使用权及地上 671.1 平方米建筑物的房地产价值。

### 三、价值时点

2022 年 5 月 24 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 2022 年 5 月 24 日。

#### 四、价值类型

本报告评估价格类型为房地产市场价格。市场价值为鉴定对象经适当营销后，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格。

#### 五、鉴定过程

根据司法鉴定有关规定，经海南省第一中级人民法院统一对外委托，海南汇德土地房地产资产评估造价测绘有限公司为本次鉴定技术鉴定单位。

2021年02月02日，海南省第一中级人民法院向技术鉴定单位下达了《司法评估委托书》。

2021年03月12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 & 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。

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

2021年03月16日，鉴定机构提交补充资料函。

2021年08月23日，陆续收到委估法院转来的相关部门的意见的复函，但截止报告出具日，仍未收到权属单位村经济社相关意见。

2022年2月24日，鉴定机构发函致委估法院明确相关评估事项。

2022年3月7日，鉴定机构收到委估法院《关于黄勇私人住宅司法鉴定的复函》（2020）琼96执501号之四。

2022年3月28日，鉴定机构发函致委估法院《关于相关评估事项沟通的函IV》。

2022年5月24日，法院委托执行单位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，申请方未到场。据悉委估法院已向当事人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。

2022年6月14日，鉴定机构收到委估法院《海南省第一中级人民法院复函》（2020）琼96执501号之五。

2022年6月21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[2022]房(估)字第0149R16号《房地产司法鉴定估价报告》（正式报告），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。

## 六、估价方法

成本法、收益法。

## 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总价为人民币339.17万元（人民币叁佰叁拾玖万壹仟柒佰元整），房地产价值评估结果详细如下表：

房地产价值鉴定结果一览表

币种：人民币

相关结果		估价方法	成本法（50%）	收益法（50%）
测算结果	总价（万元）		303.06	375.21
	单价（元/m <sup>2</sup> ）		4516.00	5591.00
评估价值	总价（万元）		339.17	
	单价（元/m <sup>2</sup> ）		3054.00	

①根据《海南省第一中级人民法院复函》（2020）琼96执501号之五，本次评估在现有资料基础上以现状容积率并可合法流转，不考虑可能存在的补缴增容费及产权流转登记中可能发生的费用为假设前提进行估价。若最终委托法院或政府有关部门最终定性与设定不符，则本估价报告无效，需重新委托鉴定。②本次估价目的为委托法院确定财产处置提供价格参考依据。评估总价大写人民币：叁佰叁拾

## 八、特别提示

1. 根据委托方提供的现有资料，鉴定对象所占用土地性质为宅基地，归属龙楼镇赤土一、赤土二、赤土三、口坡经济社所有。根据文昌市人民政府关于印发《文昌市农村宅基地试点管理办法的通知》文府〔2018〕200号，宅基地资格是指依法向农村集体经济组织申请使用宅基地的成员资格。宅基地资格权原则上由所属农村集体经济组织的成员享有。根据现行政策该宗地使用权能、用途及产权变更方面均受到特定政策条件约束，提请意向买受人关注该事项，包括但不限于对宗地的使用限制、流转限制、资格审定等约束条件。

2. 鉴定对象宗地为被执行人（非农村集体经济组织成员）向他人购买取得，未办理任何使用权登记手续；其地上建筑物为自行建造，亦未办理过报建及审批手续，不排除可能涉及整改或无法继续使用需拆除的不确定性所带来的价值风险。鉴定机构多次向委托方书面要求调取土地权属集体经济组织的处理意见，但截至报告出具，未收到鉴定对象土地所属村集体单位的宗地流转处理意见，存在较大瑕疵。根据《文昌市自然资源和规划局关于核实黄勇建房位于龙楼镇新兴路延长线地段的土地具体性质、用途及流转相关问题复函》【文自然资函【2021】2413号】“该宗地应补办完善用地和房产相关报建及使用权登记发证手续后方可进行合法流转”。本次评估根据《海南省第一中级人民法院复函》（2020）琼96执501号之五内容，在现有资料基础上以现状容积率可合法流转，不考虑可能存在的补缴增容费及产权流转登记中可能发生的费用为假设前提进行估价。鉴定机构无权对鉴定对象的权属及流转条件进行鉴定，只对鉴定对象的存在客观事实进行如实描述。鉴于估价对象特殊情况，特别提醒并强烈建议报告使用人（包括相关利害关系人及意向竞买人）高度关注本次估价对象所存在的瑕疵。正式决策前，务必对鉴定对象是否可以补办相关报建登记发证手续及权利状况的认定、流转限制条件等问题，咨询当地政府、经济社组织、自然资源和规划、及房地产管理主管单位予以详细明确。鉴定机构不承担相关当事人决策的责任。潜在意向竞买人参与竞买则视为同意接受现状的实物状态及权益状况，并自行承担相关法律行为所涉及的后果，鉴定机构不对此承担任何责任。请报告使用人全面理解

本鉴定报告并合理使用。

3. 鉴定对象未办理土地使用权登记及地上建筑物报建审批等手续。本次评估，鉴定对象情况仅根据委托方提供的《文昌市自然资源和规划局关于核实涉案宅基地土地权属有关问题的复函》文自然资函【2021】1779号及附件（复印件）、《文昌市自然资源和规划局关于核实黄勇建房位于龙楼镇新兴路延长线地段的土地具体性质、用途及流转相关问题复函》文自然资函【2021】2413号及附件（复印件）；HNHD[2021]（测）字第013M11号《测绘司法鉴定意见书》（复印件）内容进行描述。相关描述如与最终政府部门认定结果不符，则应重新委托评估。

4. 根据委托方提供的有关资料，鉴定对象位于龙楼镇新兴路延长线地段，经估价师现场勘察，鉴定对象所临道路为星光路。且鉴定对象无门牌号。现场勘察地址与资料所载地址情况不一致，本次鉴定报告以估价委托人领勘准确性为估价前提，且价值时点鉴定对象物理、权益状况保持一致。如与相关部门核定的不符，本报告应作相应调整，甚至复估，提请报告使用方予以注意。

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。

6. 本报告有效期从报告完成之日起一年，即有效期从2022年6月21日起至2023年2月25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。

随函附送

1. 海南汇德[2022]房（估）字第 0149R16 号《房地产估价报告》正本伍份。

此致！

法定代表人：

卫道仁

海南汇德土地房地产资产评估造价咨询有限公司

20220616HD02762R16

2022年6月21日

---

送：委托人 5 份房档 1 份共印 6 份

---

电话：0898-66804584      66804684      68583512

传真：0898-68583612

网址：[www.hd100.net](http://www.hd100.net)      E-mail：[huidegi@126.com](mailto:huidegi@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
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 .....	3
(三) 背离事实假设 .....	5
(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 .....	6
(七) 本次估价时需要注意的其他事项 .....	6
三、估价结果报告 .....	9
(一) 估价委托方 .....	9
(二) 房地产估价机构 .....	9
(三) 估价目的 .....	9
(四) 鉴定对象 .....	10
(五) 价值时点 .....	14
(六) 价值类型 .....	14
(七) 估价原则 .....	14
(八) 估价依据 .....	15
(九) 估价方法 .....	17
(十) 估价结果 .....	19
(十一) 注册房地产估价师 .....	20
(十二) 实地查勘期 .....	20



(十三) 估价作业期 .....	20
四、估价技术报告 .....	21
(一) 鉴定对象描述与分析 .....	21
(二) 房地产市场背景描述与分析 .....	24
(三) 最高最佳利用分析 .....	30
(四) 估价方法适用性分析 .....	30
(五) 估价测算过程 .....	32
(六) 估价结果的确定 .....	54
五、附件.....	56
(一) (2021)琼96委5、6-1号《海南省第一中级人民法院司法鉴定委托书》；	
(二) (2021)琼96执501号、(2021)琼96执501号之二、(2021)琼96执501号之三《执行裁定书》(复印件)	
(三) 鉴定对象位置图及现状照片；	
(四) 文昌市不动产登记资料查询结果证明(复印件)；	
(五) 《文昌市自然资源和规划局关于核实涉案宅基地土地权属有关问题的复函》文自然资函【2021】1779号及附件(复印件)；	
(六) 《文昌市自然资源和规划局《文昌市自然资源和规划局关于核实黄勇建房位于龙楼镇新兴路延长线地段的土地具体性质、用途及流转相关问题复函》文自然资函【2021】2413号及附件(复印件)；	
(七)文昌市龙楼镇人民政府关于黄勇建房位于龙楼镇新兴路延长线地段的宗地流转的处理意见的复函(复印件)；	
(八) 《测绘司法鉴定意见书》HNHD[2021](测)字第013M11号(复印件)；	
(九)《关于文昌市龙楼镇新兴路延长线私人住宅司法鉴定项目评估事项沟通的函》I、II、III、IV；《海南省第一中级人民法院关于黄勇私人住宅司法鉴定的复函》(复印件)及《海南省第一中级人民法院复函》(2020)琼96执501号之五；	
(十) 现场勘察笔录；	
(十一) 估价机构营业执照(复印件)；	
(十二) 估价机构房地产评估资格证书(复印件)；	
(十三) 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 2022 年 5 月 24 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. 注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

6. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

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
徐波	4620200008		2022年6月21日
何子升	4620160005		2022年6月21日

## 二、 估价的假设和限制条件

### （一）一般假设

1. 根据估价委托人提供的现有估价资料，鉴定对象土地为黄勇从他人处购买取得，并自行建造房屋，宗地及房屋均未办理使用权登记和报建手续。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《文昌市自然资源和规划局关于核实涉案宅基地土地权属有关问题的复函》文自然资函【2021】1779号及附件、《文昌市自然资源和规划局《文昌市自然资源和规划局关于核实黄勇建房位于龙楼镇新兴路延长线地段的土地具体性质、用途及流转相关问题复函》文自然资函【2021】2413号及附件（复印件）、《测绘司法鉴定意见书》HNHD[2021]（测）字第013M11号（复印件）和（2021）琼96委5、6-1号《海南省第一中级人民法院委托书》等资料，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，评估设定为不存在安全隐患。

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. 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. 根据委托方提供的现有资料，鉴定对象所占用土地性质为宅基地，归属龙楼

镇赤土一、赤土二、赤土三、口坡经济社所有。根据文昌市人民政府关于印发《文昌市农村宅基地试点管理办法的通知》文府〔2018〕200号，宅基地资格是指依法向农村集体经济组织申请使用宅基地的成员资格。宅基地资格权原则上由所属农村集体经济组织的成员享有。根据现行政策该宗地使用权能、用途及产权变更方面均受到特定政策条件约束，提请意向买受人关注该事项，包括但不限于对宗地的使用限制、流转限制、资格审定等约束条件。

2. 鉴定对象宗地为被执行人（非农村集体经济组织成员）向他人购买取得，未办理任何使用权登记手续；其地上建筑物为自行建造，亦未办理过报建及审批手续，不排除可能涉及整改或无法继续使用需拆除的不确定性所带来的价值风险。鉴定机构多次向委托方书面要求调取土地权属集体经济组织的处理意见，但截至报告出具，未收到鉴定对象土地所属村集体单位的宗地流转处理意见，存在较大瑕疵。根据《文昌市自然资源和规划局关于核实黄勇建房位于龙楼镇新兴路延长线地段的土地具体性质、用途及流转相关问题复函》【文自然资函【2021】2413号】“该宗地应补办完善用地和房产相关报建及使用权登记发证手续后方可进行合法流转”。本次评估根据《海南省第一中级人民法院复函》（2020）琼96执501号之五内容，在现有资料基础上以现状容积率可合法流转，不考虑可能存在的补缴增容费及产权流转登记中可能发生的费用为假设前提进行估价。鉴定机构无权对鉴定对象的权属及流转条件进行鉴定，只对鉴定对象的存在客观事实进行如实描述。鉴于估价对象特殊情况，特别提醒并强烈建议报告使用人（包括相关利害关系人及意向竞买人）高度关注本次估价对象所存在的瑕疵。正式决策前，务必对鉴定对象是否可以补办相关报建登记发证手续及权利状况的认定、流转限制条件等问题，咨询当地政府、经济社组织、自然资源和规划、及房地产管理主管单位予以详细明确。鉴定机构不承担相关当事人决策的责任。潜在意向竞买人参与竞买则视为同意接受现状的实物状态及权益状况，并自行承担相关法律行为所涉及的后果，鉴定机构不对此承担任何责任。请报告使用人全面理解本鉴定报告并合理使用。

### （三）背离事实假设

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成本价值的影响；因条件所限，注册房地产估价师的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成本价值时，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。

### （四）不相一致假设

1.根据委托方提供的有关资料，鉴定对象位于龙楼镇新兴路延长线地段，经估价师现场勘察，鉴定对象所临道路为星光路。且鉴定对象无门牌号。现场勘察地址与资料所载地址情况不一致，本次鉴定报告以估价委托人领勘准确性为估价前提，且价值时点鉴定对象物理、权益状况保持一致。如与相关部门核定的不符，本报告应作相应调整，甚至复估，提请报告使用方予以注意。

2.根据委托方提供的资料，“黄勇地块面积 207.611 平方米，地块编号：A0812，用地性质：二类居住用地；容积率 1.2；绿地率：35%；建筑密度：25%；建筑高度：20 米。”鉴定对象现状宗地上已建成一栋四层建筑物（未报建、未登记），现状容积率 3.23，与控规不相一致。根据《海南省第一中级人民法院复函》（2020）琼 96 执 501 号之五内容，本次估价以现状容积率进行评估，未扣除可能存在的容积率增加需补缴的相关费用，考虑到未来政策存在变化的可能性，特别提示有关利益方（包括竞买人）注意该事项的影响，并承担相应政策风险。

### （五）依据不足假设

估价委托人未提供鉴定对象建成年份资料，根据估价委托人介绍及鉴定人员实地查勘，估价对象房屋建成年份约为 2018 年，本次估价房屋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2022年6月21日至2023年6月20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资产评估造价测绘有限公司负责解释。

### 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. 根据委托方提供的现有资料，鉴定对象所占用土地性质为宅基地，归属龙楼镇赤土一、赤土二、赤土三、口坡经济社所有。根据文昌市人民政府关于印发《文昌市农村宅基地试点管理办法的通知》文府（2018）200号，宅基地资格是指依法向农村集体经济组织申请使用宅基地的成员资格。宅基地资格权原则上由所属农村集体经济组织的成员享有。根据现行政策该宗地使用权能、用途及产权变更方面均受到特定政策条件约束，提请意向买受人关注该事项，包括但不限于对宗地的使用限制、流转限制、资格审定等约束条件。

3. 鉴定对象宗地为被执行人（非农村集体经济组织成员）向他人购买取得，未办理任何使用权登记手续；其地上建筑物为自行建造，亦未办理过报建及审批手续，不排除可能涉及整改或无法继续使用需拆除的不确定性所带来的价值风险。鉴定机构多次向委托方书面要求调取土地权属集体经济组织的处理意见，但截至报告出具，未收到鉴定对象土地所属村集体单位的宗地流转处理意见，存在较大瑕疵。根据《文昌市自然资源和规划局关于核实黄勇建房位于龙楼镇新兴路延长线地段的土地具体性质、用途及流转相关问题复函》【文自然资函【2021】2413号】“该宗地应补办完善用地和房产相关报建及使用权登记发证手续后方可进行合法流转”。本次评估根据《海南省第一中级人民法院复函》（2020）琼96执501号之五内容，在现有资料基础上以现状容积率可合法流转，不考虑可能存在的补缴增容费及产权流转登记中可能发生的费用为假设前提进行估价。鉴定机构无权对鉴定对象的权属及流转条件进行鉴定，只对鉴定对象的存在客观事实进行如实描述。鉴于估价对象特殊情况，特别提醒并强烈建议报告使用人（包括利害关系人及意向竞买人）高度关注本次估价对象所存在的瑕疵。正式决策前，务必对鉴定对象是否可以补办相关报建登记发证手续及权利状况的认定、流转限制条件等问题，咨询当地政府、经济社组织、自然资源和规划、及房地产管理主管单位予以详细明确。鉴定机构不承担相关当事人决策的责任。潜在意向竞买人参与竞买则视为同意接受现状的实物状态及权益状况，并自行承担相关法律行为所涉及的后果，鉴定机构不对此承担任何责任。请报告使用人全面理解本鉴定报告并合理使用。

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. 估价结果为价值时点下估价对象土地在现状规划条件、建筑物在现状利用条件下的房地产市场成本价格，如估价对象规划用途、建筑面积或建筑物使用状况发生变化，估价结果需要做相应的调整直至重新评估。

6. 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[2022]房（估）字第 0149R16 号《房地产司法鉴定估价报告》。

### 三、 估价结果报告

#### (一) 估价委托方

名称：海南省第一中级人民法院

#### (二) 房地产估价机构

名称：海南汇德土地房地产资产评估造价测绘有限公司

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：卫道仁

#### (三) 估价目的

---

为委托法院确定财产处置提供价格参考依据

根据委托方提供的（2021）琼 96 委 5、6-1 号所载明的内容：“我院执行的被执行人黄勇追缴罚金一案中……。”根据以上情况，本次估价目的确定为为委托法院确定财产处置提供价格参考依据

## （四）鉴定对象

### 1. 鉴定对象范围

文昌市龙楼镇新兴路延长线 207.611 平方米农村集体宅基地土地使用权及地上 671.1 平方米建筑物

### 2. 鉴定对象基本情况

估价对象基本情况表

估价对象名称及范围	文昌市龙楼镇新兴路延长线 207.611 平方米农村集体宅基地土地使用权及地上 671.1 平方米建筑物			
四至	东至	民宅	南至	民宅
	西至	星光路	北至	民宅
面积	根据《文昌市自然资源和规划局关于核实涉案宅基地土地权属有关问题的复函》文自然资函【2021】1779 号及附件（复印件），鉴定对象土地面积 207.611 平方米，根据《测绘司法鉴定意见书》HNHD[2021]（测）字第 013M11 号（复印件）地上建筑物面积为 671.1 m <sup>2</sup>			
用途	证载用途	房屋登记用途	房屋未报建，无权属证书	
		土地证载用途	居住用地	
	现状用途	估价对象现状作为住宅自用中。		
权属	根据估价委托人提供的现有资料，鉴定对象土地为黄勇从他人处购买取得，并自行建造房屋，宗地及房屋均未办理使用权登记和相关报建手续。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。			
土地开发程度	据实地查勘，估价对象红线外土地已到达“五通”（即红线外通路、通电、供水、通讯、排水），宗地红线内土地已平整。			

### 3. 鉴定对象登记及实物状况

#### （1）鉴定对象登记状况：

##### ① 土地权利状况

根据估价委托方提供的《文昌市自然资源和规划局关于核实涉案宅基地土地权属有关问题的复函》文自然资函【2021】1779 号及附件、《文昌市自然资源和规划局关于核实黄勇建房位于龙楼镇新兴路延长线地段的土地具体性质、用途及流转相关问题复函》文自然资函【2021】2413 号及附件（复印件），载明土地所有权人为龙楼镇赤土一、赤土二、赤土三、口坡经济社。

## 土地登记状况

土地所有权人	龙楼镇赤土一、赤土二、赤土三、口坡经济社		
地 址	龙楼镇龙楼村委会		
地 号	15-01-004	图 号	G044053
土地总面积	51.8441 公顷		
其中地类面积（公顷）			
农用地	50.2430		建设用地 1.6091
其中	耕地	11.7863	
	园地	0	
	林地	38.4567	未利用地 0
	牧草地	0	
	其它	0	

## ② 房产登记状况

根据估价委托人提供现有资料，鉴定对象地上建筑未办理相关报建及登记手续。

## (2) 土地实物状况：

## ① 土地实物状况

据现场勘查，鉴定对象东至民宅，南至民宅，西至星光路，北至民宅，临星光路。土地级别为文昌市龙楼镇 13 片区 II 级集体建设用地。形状较规则，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），已建成独栋民宅，使用中。

## ② 建筑物实物状况

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

文昌市龙楼镇新兴路延长线 207.611 平方米农村集体宅基地土地使用权及地上 671.1 平方米建筑物	钢混	4 层	1-4 层	东西	约 2018 年	维护 保养 好	现状 住宅 用途	经现场勘察, 估价对象建筑物墙体无明显裂缝, 建筑物无明显倾斜。
--	----	-----	-------	----	----------	---------------	----------------	----------------------------------

鉴定对象装修状况表

项目	房屋基本状况		
外墙	涂料		
户型	一层设大厅、1 个房间, 1 厨房、餐厅 1 阳台, 二层至三层户型一致为 4 房 1 厅 2 卫 2 阳台; 四层为 1 房 2 厅 1 卫 1 阳台	装修	高档装修
朝向	东西	维护	好
门	高档防盗门。	窗	铝合金玻璃窗
一层 (层高 4 米)	客厅、餐厅: 地面为 80cm×80cm 高档抛光瓷砖地板; 内墙为 1.4 米高瓷砖以上为白色涂料; 天棚为白色涂料。餐厅设木柜隔断, 天棚为板材筒灯吊顶。 房间: 地面为 60cm×60cm 瓷砖地板; 内墙为 10cm 瓷砖踢脚线, 以上涂料, 天棚为白色涂料。 厨房: 30cm×30cm 瓷砖地板, 内墙瓷砖到顶, 天棚扣板吊顶, 整体橱柜。 阳台: 地面为 60cm×60cm 瓷砖地板; 内墙文化石瓷砖墙; 天棚涂料, 并用铝合金窗封闭。		
二层 (层高 3.5 米)	客厅: 地面为 80cm×80cm 高档抛光瓷砖地板; 内墙为 1.4 米高瓷砖以上为白色涂料, 局部瓷砖木饰背景墙; 天棚为白色涂料。 房间: 地面为 60cm×60cm 瓷砖地板; 内墙为 10cm 瓷砖踢脚线, 以上涂料, 天棚为白色涂料。 卫生间: 地面为 30cm×30cm 瓷砖地板; 内墙为瓷砖到顶; 天棚为扣材吊顶, 配置淋浴、马桶。 阳台: 地面为 60cm×60cm 瓷砖地板; 内墙文化石瓷砖墙; 天棚涂料, 并用铝合金窗封闭。		
三层 (层高 3 米)	户型与二层一致, 客厅、卧室天棚为板材吊顶, 房间均为彩色涂料, 安装高档灯饰, 其他装修状况同二层。		
四层 (层高 3.16 米)	客厅: 地面为 80cm×80cm 高档抛光瓷砖地板; 内墙为 1.4 米高瓷砖以上为真实漆, 局部瓷砖木饰面背景墙; 木制造型隔断; 天棚为板材筒灯吊顶, 安装高档灯饰。 房间: 地面为 60cm×60cm 瓷砖地板; 内墙为 10cm 瓷砖踢脚线, 以上真实漆, 天棚为板材吊顶。 卫生间、阳台装修同二层。室外连接露台。		
楼梯	地面瓷砖, 墙面 1.4 米高瓷砖, 以上为米色漆料, 木制扶手。		
设施设备	水电、楼梯等设施设备齐全。		

## 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: 根据估价委托方提供的《文昌市自然资源和规划局关

于核实涉案宅基地土地权属有关问题的复函》文自然资函【2021】1779号及附件、《文昌市自然资源和规划局关于核实黄勇建房位于龙楼镇新兴路延长线地段的土地具体性质、用途及流转相关问题复函》文自然资函【2021】2413号及附件（复印件），载明土地所有权人为龙楼镇赤土一、赤土二、赤土三、口坡经济社。

2) 土地使用权状况：根据估价委托人提供的现有资料，鉴定对象土地为黄勇从他人处购买取得，并自行建造房屋，宗地及房屋均未办理使用权登记和报建手续。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。

3) 土地他项权状况：未发现他项权利状况。估价师的查询不能替代相关利益方对估价对象权利状况的核查，提请报告使用方在作决策时，对鉴定对象的权利状况及是否存在其他法定优先受偿款作相应核查。

4) 土地使用管制：根据有关资料，黄勇地块面积 207.611 平方米，地块编号：A0812，用地性质：二类居住用地；容积率 1.2；绿地率：35%；建筑密度：25%；建筑高度：20 米。本次评估根据《海南省第一中级人民法院复函》（2020）琼 96 执 501 号之五复函内容，本次估价容积率按实际容积率设定为 3.23。

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：根据委托方提供的有关资料，鉴定对象土地为黄勇从他人处购买取得，并自行建造房屋，宗地及房屋均未办理使用权登记和报建手续。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：截止价值时点，鉴定对象作为住宅使用中。

3) 房屋他项权状况：房屋为自行建造，未报建。未发现他项权利状况。估

价师的查询不能替代相关利益方对估价对象权利状况的核查，提请报告使用方在作决策时，对鉴定对象的权利状况及是否存在其他法定优先受偿款作相应核查。

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：鉴定对象为一栋地上四层独栋住宅楼，除基底占地外的剩余空地已硬化处理。该楼栋自来水、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。排水系统已接市政管网。

## （五）价值时点

2022年5月24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2022年5月24日。

## （六）价值类型

本报告评估价格类型为房地产市场价格。市场价值为鉴定对象经适当营销后，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格。

## （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》（根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自 2020 年 01 月 01 日起施行）；

（2）《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正），自 2020 年 01 月 01 日施行）；

（3）《中华人民共和国民法典》（由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于 2020 年 5 月 28 日通过，自 2021 年 1 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《关于小规模纳税人免征增值税征管问题的公告》(国家税务总局公告2021年第5号,自2021年4月1日起施行)；

(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) (2021)琼96委5、6-1号《海南省第一中级人民法院委托书》；

(2) 《文昌市自然资源和规划局关于核实涉案宅基地土地权属有关问题的复函》文自然资函【2021】1779号及附件(复印件)；

(3) 《文昌市自然资源和规划局《文昌市自然资源和规划局关于核实黄勇建房位于龙楼镇新兴路延长线地段的土地具体性质、用途及流转相关问题复函》文自然资函【2021】2413号及附件（复印件）；

(4)文昌市龙楼镇人民政府关于黄勇建房位于龙楼镇新兴路延长线地段的宗地流转的处理意见的复函（复印件）；

(5)《测绘司法鉴定意见书》HNHD[2021]（测）字第013M11号（复印件）。

(6)《海南省第一中级人民法院复函》（2020）琼96执501号之五。

#### 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) 排除的估价方法

###### ①排除假设开发法

估价对象小区为已建成并正常使用建筑物，不宜采用假设开发评估。

###### ②排除比较法

经估价人员调查了解，估价对象所在区域类似宅基地建成物业近期无交易案例，受政策限制，估价对象个别性较强，不宜采用比较法评估。

##### (1) 选择的方法

根据估价人员对同一供求圈内与估价对象同类物业的使用情况调查了解，出租情况客观存在，其租金收益在一定程度上能反映物业的效用价格，故对

估价对象的价格评估宜采用收益法；根据估价对象所在区域目前市场状况，同一供给圈内成本价格形成具有一定的客观性和普遍性，可调查现时类似成本价格作为参考依据估算估价对象价格构成，因此宜采用成本法对估价对象价格进行评估。之后，将两种估价方法评估出来的结果进行综合技术处理，得出估价对象房地产的公开市场价格。

## 2.估价方法定义

成本法：求取估价对象在价值时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取估价对象价值的方法。

计算公式如下：

$$\begin{aligned} \text{旧的房地产成本价值} &= \text{房地产重新购建价格} - \text{建筑物折旧} \\ &= \text{土地重新购建价格} + \text{建筑物重新购建价格} - \text{折旧} \\ &= \text{土地重新购建价格} + \text{建筑物重新购建价格} \times \text{成新率} \end{aligned}$$

其中：房地产重新购建价格=土地重新购建价格+建筑物重新购建价格

=土地重新购建价格+开发成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+投资利润

对于土地重新购建价格，由于集体建设用地基准地价已覆盖估价对象所处区域，因此宜采用基准地价系数修正法进行评估，得出估价对象土地的公开市场价格。

~~基准地价系数修正法测算出的基准地价，是商服、住宅和工矿仓储用地等用途的土地在各级别或区片区段内土地的平均价格，不代表城市中某一宗地的具体价格。因此，评定城市中某一宗地的具体价格，则需要在基准地价的基础上，分用途、分区域分析地价影响因素与地价的关系，建立起在基准地价基础上评估宗地地价的修正系数体系，然后加以修正，才能评估出宗地地价，宗地地价计算公式为：~~

$$\text{宗地地价} = (\text{P} \times \text{Pr} + \text{基础设施开发程度差异}) \times (1 + \text{K}) \times \text{IIS}$$

其中：

P—待估宗地对应的基准地价

Pr—期日修正系数

K—待估宗地区域影响因素总修正值

IIS—待估宗地个别因素系数的乘积

其中：住宅用地个别因素修正系数的乘积=容积率修正系数×使用年期修正系数×面积状况修正系数×形状状况修正系数×临路临海（河）修正系数。

## (2) 收益法

收益法是预测估价对象的未来收益，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估价对象价值或价格的方法。

根据估价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：

$$V=[A/(Y-S)] \times \{1-[(1+S)/(1+Y)]^N\}$$

式中：

V代表房地产的价格；A表示房地产第一年的年净收益，此后按比率S逐年递增；Y为报酬率；N表示房地产的收益年限。

## (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总价为人民币 339.17 万元（人民币叁佰叁拾玖万壹仟柒佰元整），房地产价值评估结果详细如下表：

## 房地产价值鉴定结果一览表

币种：人民币

相关结果		估价方法	成本法（50%）	收益法（50%）
		测算结果	总价（万元）	303.06
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	4516.00	5591.00	
评估价值	总价（万元）	339.17		
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	4516.00		

①根据《海南省第一中级人民法院复函》（2020）琼96执501号之五，本次评估在现有资料基础上以现状容积率并可合法流转，不考虑可能存在的补缴增容费及产权流转登记中可能发生的费用为假设前提进行估价。若最终委托法院或政府有关部门最终定性与设定不符，则本估价报告无效，需重新委托鉴定。②本次估价目的为委托法院确定财产处置提供价格参考依据。评估总价大写人民币：叁佰叁拾玖万壹仟柒佰元整。

## (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
徐波	4620200008		2022年6月21日
何子升	4620160005		2022年6月21日

## (十二) 实地查勘期

2022年5月24日。

## (十三) 估价作业期

2022年5月24日至2022年6月21日。

## 五、 附件

- (一) (2021)琼96委5、6-1号《海南省第一中级人民法院司法鉴定委托书》；
- (二) (2021)琼96执501号、(2021)琼96执501号之二、(2021)琼96执501号之三《执行裁定书》(复印件)
- (三) 鉴定对象位置图及现状照片；
- (四) 文昌市不动产登记资料查询结果证明(复印件)；
- (五)《文昌市自然资源和规划局关于核实涉案宅基地土地权属有关问题的复函》文自然资函【2021】1779号及附件(复印件)；
- (六)《文昌市自然资源和规划局《文昌市自然资源和规划局关于核实黄勇建房位于龙楼镇新兴路延长线地段的土地具体性质、用途及流转相关问题复函》文自然资函【2021】2413号及附件(复印件)；
- (七)文昌市龙楼镇人民政府关于黄勇建房位于龙楼镇新兴路延长线地段的宗地流转的处理意见的复函(复印件)；
- (八)《测绘司法鉴定意见书》HNHD[2021](测)字第013M11号(复印件)；
- (九)《关于文昌市龙楼镇新兴路延长线私人住宅司法鉴定项目评估事项沟通的函》I、II、III、IV；《海南省第一中级人民法院关于黄勇私人住宅司法鉴定的复函》(复印件)及《海南省第一中级人民法院复函》(2020)琼96执501号之五(复印件)；
- (十) 现场勘察笔录；
- (十一) 估价机构营业执照(复印件)；
- (十二) 估价机构房地产评估资格证书(复印件)；
- (十三) 估价机构注册房地产估价师资格证书(复印件)。

# 海南省第一中级人民法院

## 司法鉴定委托书

(2021)琼96委5、6-1号

海南汇德咨询有限公司:

海南汇德土地房地产资产评估造价测绘有限公司:

我院执行的被执行人黄勇追缴罚金一案中,需对被执行人黄勇位于文昌市龙楼镇新兴路延长线的私人住宅的面积进行测绘,并对其价值进行评估。

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,委托两单位予以测绘、评估。

请你司在收到本委托书后5个工作日内决定是否受理。如不受理,请在上述时间内,向我院出具退案函,并退回全部材料。

受理后,请在30个工作日内完成鉴定工作(勘查现场人员应有委托鉴定事项的鉴定资格,且不得少于2人;如不能按期完成,提前3个工作日向我院提出延期申请),出具书面评估意见书,同时加盖你单位公章,一式四份送交我院。

我院移交的有关材料,请一并退还我院。

移送材料(均为复印件):

- 1、(2020)琼96委501号《执行裁定书》1份;

# 海南省第一中级人民法院

## 执行裁定书

(2020)琼96执501号

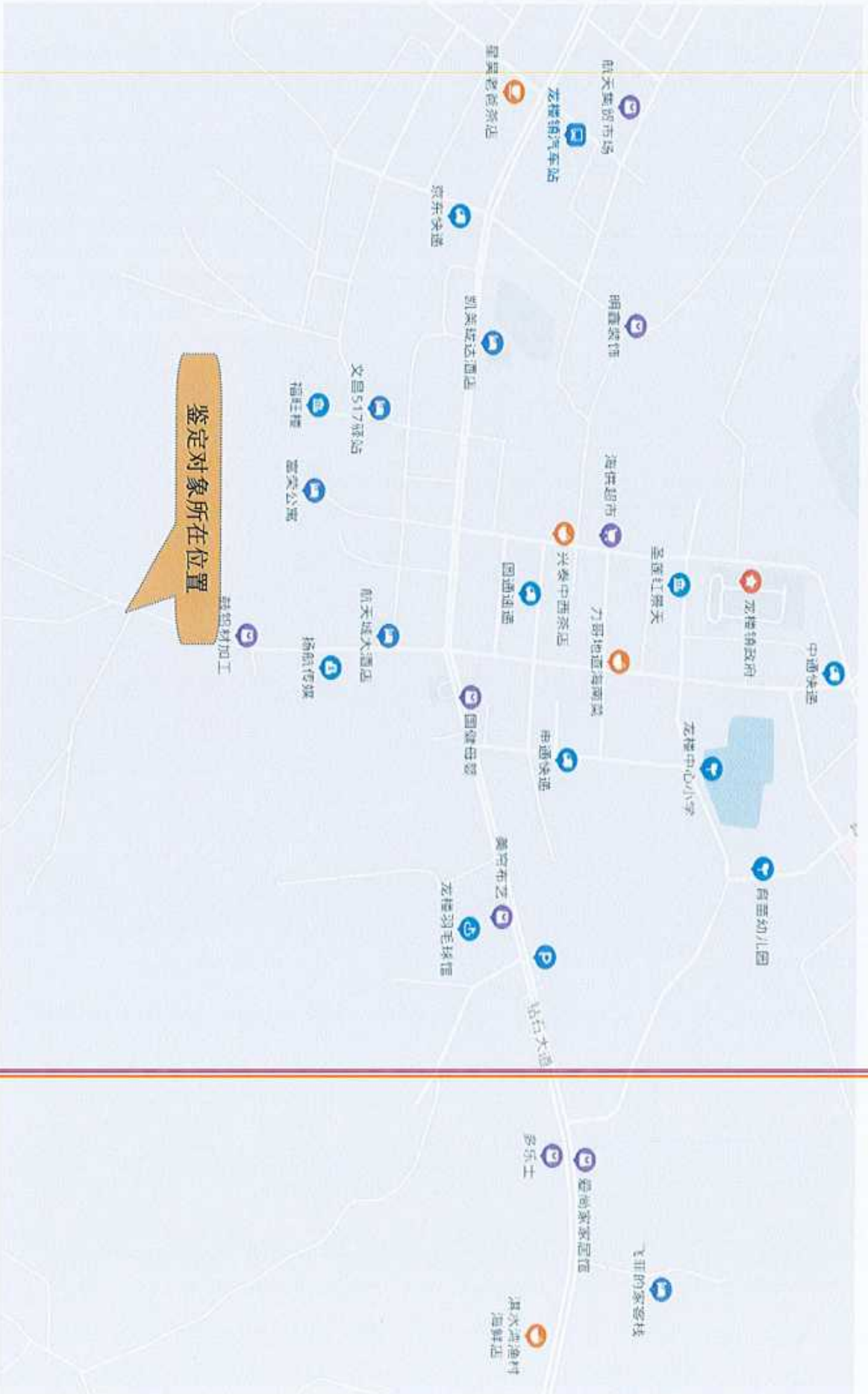
被执行人：黄勇，男，1968年9月2日出生，公民身份证号码460022196809023014，现住文昌市龙楼镇新兴路延长线私人住宅，现在海南省新成监狱服刑。

本院依据已发生法律效力向本院(2019)琼96刑初28号刑事判决，于2020年8月21日立案执行对黄勇追缴罚金一案。该判决第一项判定对黄勇并处罚金190万元。因被执行人黄勇至今未履行本院(2019)琼96刑初28号刑事判决确定的并处罚金190万元的义务，依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十二条、第二百四十四条、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第四百八十七条之规定，裁定如下：

冻结、划拨被执行人黄勇在银行或者其他金融机构的存款190万元；或查封、扣押、冻结其他相应价值的财产。



鉴定对象区位图



## 鉴定对象现状相片

	
鉴定对象临路现状	鉴定对象外观现状
	
鉴定对象室内现状	鉴定对象室内现状
	
鉴定对象室内现状	鉴定对象室内现状
	
鉴定对象室内现状	鉴定对象阳台现状

## 文昌市不动产登记资料查询处理证明

文昌市人民法院：

2020年11月23日，你（单位）提出不动产登记资料查询申请，经我局《土地  
地使用证管理系统》查询及自2016年09月23日起至今的不动产登记资料的  
查询，结果如下：

被查询人：

序号	姓名	身份证号码
1	黄勇	460022196809023014
2	林为民	460022195310291250
3	林青	460022196204173036
4	符雪芬	460022197712130547
5	林小俊	460022196106113021
6	伍世河	460022195304203015
7	林道金	460022195412163030

经查，以上被查询人无土地的不动产权登记情况。

以上为申请查询的查询结果。



## 文昌市自然资源和规划局 关于核实涉案宅基地土地权属有关问题的复函

海南省第一中级人民法院：

贵院转来《协助执行通知书》（（2020）琼96执501号之四）收悉。经我局调查核实，现将有关情况函复如下：

按照贵院《协助执行通知书》（（2020）琼96行终501号之四）的要求，2021年6月2日，我局会同龙楼镇政府相关工作人员对黄勇建房位于龙楼镇新兴路延长线地段的宅基地进行实地测量，面积约207.61平方米（折合约0.311亩），并经核套文昌市农村集体土地确权地籍管理数据库显示，该宗宅基地坐落在文集有（2005）第WJ1500087号宗地范围内，土地所有权人为龙楼镇赤土一、赤土二、赤土三、口坡经济社。

附件：1. 黄勇宅基地勘测图

2. 文集有（2005）第WJ1500087号宗地原始登记资料

文昌市自然资源和规划局

2021年6月15日



土地坐落	东楼镇东楼村		
土地权利人	东楼镇东楼村委会		
土地用途	12.01.004	管理	044003
土地总面积	50.2430		
其中: 农用地(044001)			
耕地	50.2430		
园地	11.7863	建设用地	1.0000
林地	0.0000		
草地	38.4567		
其他	0.0000	未利用地	0.0000
其他	0.0000		

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》等法律法规，为保护集体土地所有者的合法权益，对土地所有人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



文昌市人民政府 (章)

2005年04月19日

2006.3.20

# 土地登记卡

面积单位:平方米

盘龙村委会

地号	15-01-004	图号	G004053	宗地	宗地
土地总面积	518521.86				

其中地类面积

农用地	502430.18	居民点及独立工矿用地	16091.68
-----	-----------	------------	----------

耕地	117863.02	建设用地	交通运输用地
----	-----------	------	--------

园地		水利设施用地	
----	--	--------	--

林地	384567.16	未利用地	未利用土地
----	-----------	------	-------

牧草地		其他土地	
-----	--	------	--

其他农用地			
-------	--	--	--

权利人	赤土一、二、三、四坡经济合作社
-----	-----------------

权利人地址	土地等级
-------	------

终止日期	土地证号	1051500087
------	------	------------

市批表号	四户卡号
------	------

1962年前一直使用至今

赤土一、二、三、四坡经济合作社所有

土地权属来源证明

文件类型 编号 日期

赤土一、二、三、四坡

2.0.0.0





土地用途

龙得利公司

土地用途

集体 集体

农村集体土地所有权的取得方式及用途使用权面积(平方米)

土地用途	农 用 地					其 他 用 地			其 他 用 地	
	耕地	林地	草地	其他农用地	其他	居民点及独立工矿用地	交通用地	水利设施用地	其他	其他

1852186	7210	87699	384671			16091.68				
独自所有权 (使用权)	面积 (平方米)		面积 (平方米)			共有 所有权 (使用权)		面积 (平方米)		518521.86
	权属性质					其中分摊 面积		分摊 比例		

城、镇、村土地(含宅基地)使用权面积(平方米)

查 结 果	独 自 使 用	面 积		土地类别
		其中:建筑占地		
共 有 使 用 权	其 中 分 摊	面 积		权属性质
		面 积		使用期限
		建筑占地		家庭人口

地上物类别及权属

四至: 东至: 巨德经济社 南至: (原山村、杏林村办工的共有田)  
西至: 南里东 北至: 南里东

他项权利

新编 综合 经济 地理 知识  
复习资料 县 高中 地理 知识 综合 复习资料  
复习资料

111 号 人 111 号 人

2004 年 11 月 10 日

综合复习资料

土地管理机关审查意见

发证机关审查意见



综合复习资料



2004 年 11 月 17 日

15-01-004

宗地面积

518521.86平方米(777.78亩)

宗地编号

G 044053

比例尺(1:10000)

地类面积

单位: m<sup>2</sup>

农 用 地	耕地	其中水田	57652.90	界 址 点	居民点及独立工矿用地	112051.48
		其中旱地	60210.12		交通運輸用地	
	园地		水利设施用地			
	林地	384567.16	未利用土地			
	牧草地		其他土地			
	其他农用地					

外图权属界线、界址点

界线编号	界址点编号	界址点坐标	
		纵坐标(X)	横坐标(Y)
L1	J1	174191.905	262359.391
	J2	174242.654	262166.979
L2	J2	174242.654	262166.979
	J3	173898.962	261957.667
	J4	173533.527	261870.108
L3	J4	173533.527	261870.108
	J5	173951.631	262645.424
L4	J5	173951.631	262645.424
	J6	173964.085	262632.132
	J7	174033.124	262586.254
	J8	173997.997	262574.361
	J9	174082.757	262520.895
	J10	174126.697	262502.080
	J11	174182.812	262459.354
	J12	174197.290	262382.230
	J1	174191.905	262359.391

解算: 朱道君

校核: 周泽任

审核: 梁谋

# 文昌市自然资源和规划局

文自然资函〔2021〕2413号

## 文昌市自然资源和规划局 关于核实黄勇建房位于龙楼镇新兴路延长线地段 的土地具体性质、用途及流转相关问题的复函

省第一中级人民法院:

贵院向我局来函(2020)琼96执501号之二,要求我局协助核实黄勇位于龙楼镇新兴路延长线地的有关问题。经研究,现将有关情况函复如下:

一、经查,黄勇建房的土地的地类性质及用途详见附图。

二、经核查,黄勇所建房产占用宗地位于文昌市龙楼镇新兴路延长线地段,占地面积207.611平方米,总体规划用地性质为城镇建设用地,城镇控制性详细规划用地性质为二类居住用地,土地利用现状为建制镇。该地块位于文昌市乡镇规划开发边界内,土地所有权属文集有(2005)第WJ500087号土地所有权证宗地范围内,为文昌市龙楼镇赤土一、赤土二、赤土三、口坡经济社所有。目前,黄勇所建房产建筑已建成4层,建筑面积671.1平方米,该宗地及房产未办理相关报建及使用权登记发证手续。

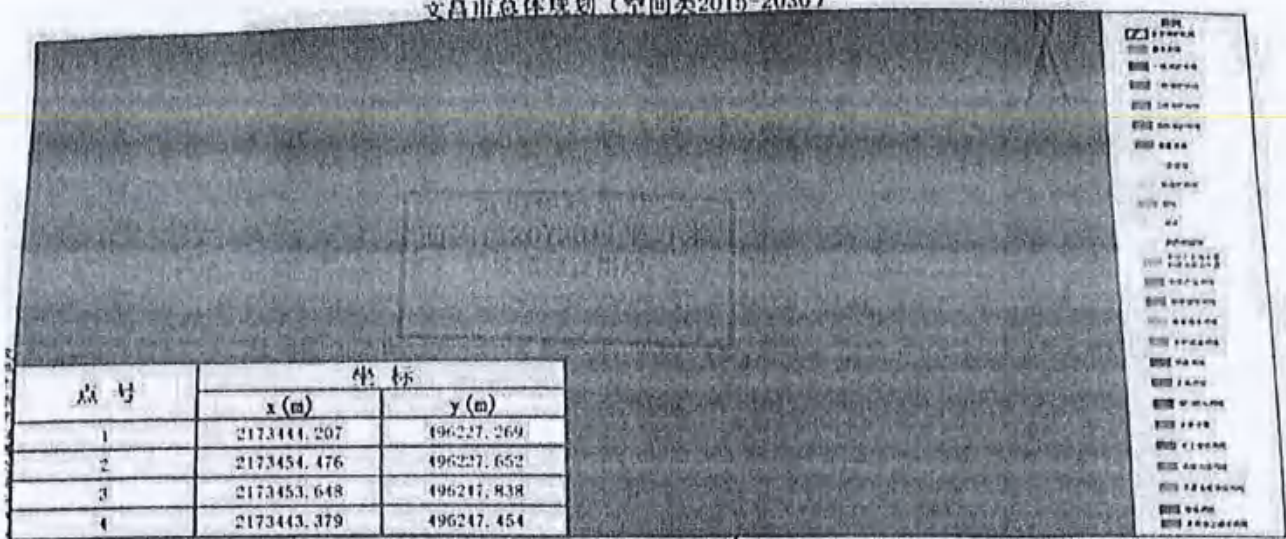
根据《文昌市解决城镇开发建设用地登记发证历史遗留问题的实施意见》及《解决城镇开发建设用地登记发证历史遗留问题的操作细则》有关文件要求，对位于文昌市乡镇规划开发边界内，符合文昌市总体规划及土地利用现状为建设用地，用地行为发生在上述实施意见文件发布实施之前并已建房使用，且已确定集体土地所有权的应由所在地镇人民政府按照现状完善征地手续，即镇政府应先按现行征地补偿标准与用地权利人、集体土地权属单位三方补签订征地协议书，用地权利人需及时通过银行向集体土地权属单位支付征地补偿款，以及由用地权利人提交补办用地申请材料向市资规局提出申请补办用地手续并由市政府进行审批后，签订土地出让合同并由用地权利人缴交地价款和完税后方可申请不动产登记发证。适用《文昌市解决城镇开发建设用地登记发证历史遗留问题的实施意见》相关情况范围的宗地，在申请办理不动产登记后土地权属为国有土地性质。

由于黄勇所占宗地涉及土地所有权属为集体土地，该宗地如需申请依据《文昌市解决城镇开发建设用地登记发证历史遗留问题的实施意见》补办理登记手续，应先征询龙楼镇政府及土地所有权属单位文昌市龙楼镇赤土一、赤土二、赤土三、口坡经济社相关处理意见。此外，为保障司法买受人的合法权益，该宗地应补办完善用地和房产相关报建及使用权登记发证手续后方可进行合法流转。

三、该宗地若按照上述第二条，根据《文昌市解决城镇开发建设用地登记发证历史遗留问题的实施意见》的相关规定办理，则不适用《文昌市农村居民建房管理办法的通知》及《关于做好农村宅基地和集体建设用地房地一体确权登记工作的指导意见》。

- 附件：1. 黄勇拟申请地块总体规划和土地利用现状图
2. 赤土一、赤土二、赤土三、口坡经济社航拍图
3. 文昌市农村地籍图
4. 黄勇拟申请地块控规图

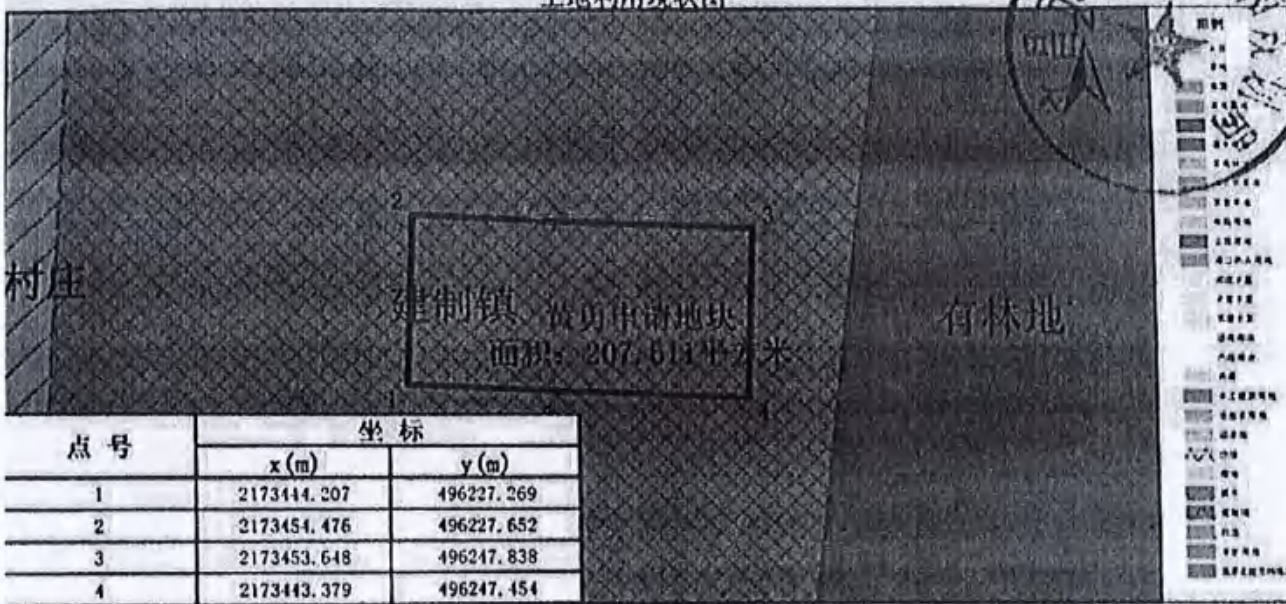
  
文昌市自然资源和规划局  
2021年8月2日



点号	坐标	
	x(m)	y(m)
1	2173444.207	496227.269
2	2173454.476	496227.652
3	2173453.648	496247.838
4	2173443.379	496247.454

坐标: CGCS2000\_3\_Degree\_GK\_CM\_111E 坐标来源: 黄勇制图人: ~~张~~ 校核人: 制图时间: 2021年7月19日

土地利用现状图

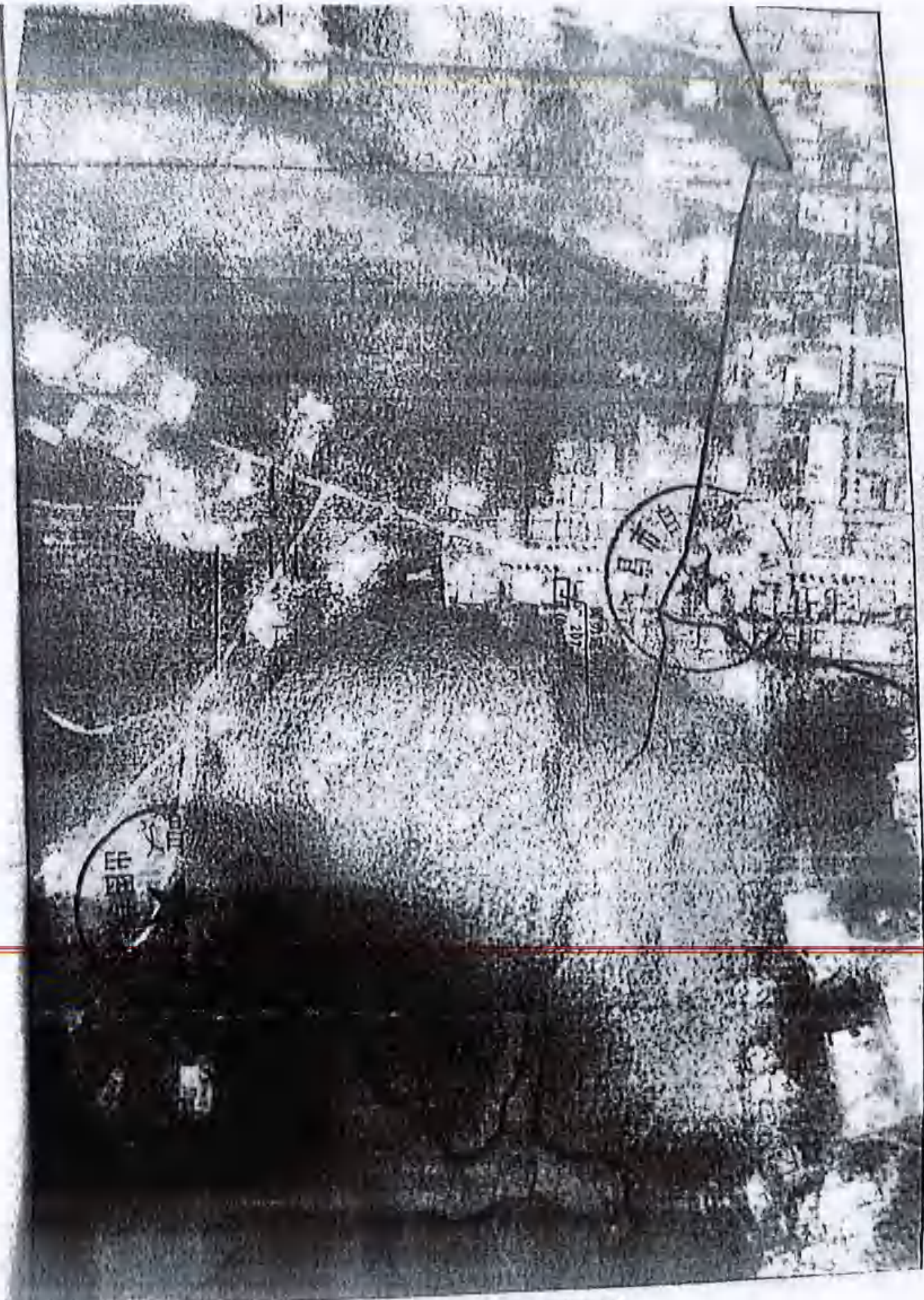


点号	坐标	
	x(m)	y(m)
1	2173444.207	496227.269
2	2173454.476	496227.652
3	2173453.648	496247.838
4	2173443.379	496247.454

坐标: CGCS2000\_3\_Degree\_GK\_CM\_111E 坐标来源: 黄勇制图人: ~~张~~ 校核人: 制图时间: 2021年7月19日







由 Autodesk 教育版产品制作

© Autodesk 教育版产品制作



黄勇地块  
207.611m<sup>2</sup>

地块编号: A0812  
用地性质: 二类居住用地  
容积率: 1.2  
绿地率: 35%  
建筑密度: 25%  
建筑高度: 20米

# 龙楼镇人民政府

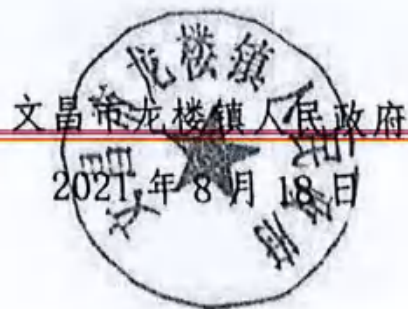
## 文昌市龙楼镇人民政府 关于黄勇建房位于龙楼镇新兴路延长线地段的 宗地流转的处理意见的复函

海南省第一中级人民法院：

贵院《关于黄勇建房位于龙楼镇新兴路延长路线地段的宗地流转的处理意见的征询函》（2020）琼96执501号之三已收悉，经研究，现将回复如下：

1. 我镇对依据《文昌市解决城镇开发建设用地登记发证历史遗留问题的实施意见》有关要求补办该宗地的用地手续后进行合法流转无意见。龙楼镇赤土一、赤土二、赤土三、口坡村民小组为该宗地的权属单位，须同时征询四个村民小组的意见。

2. 针对该宗地补办手续中涉及的征地补偿款及相关税费金额问题，我镇尚未收到相关规定，需征询相关职能部门确定。

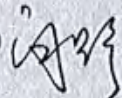


# 测绘司法鉴定意见书

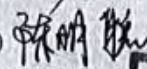
鉴定项目：对被执行人黄勇位于文昌市龙楼镇新兴路延长线的私人住宅的土地和地上建筑物面积进行测绘司法鉴定。

项目编号：HNHD[2021] (测) 字第 013M11 号

鉴定人员：闫野 (签名)



陈明聪 (签名)



法定代表人授权人：孙选雄 (签名)



鉴定单位：海南汇德咨询有限公司



鉴定日期：2021年03月12日-2021年03月17日

## 目 录

序号	名 称
1	致委托方函
2	承诺书
3	鉴定人员声明
4	HNHD[2021]（测）字第 013M11 号《测绘司法鉴定意见书》
5	《房屋建筑面积分层平面图》
6	《地块宗地图》
7	《司法鉴定委托书》（复印件）
8	《测绘现场勘测记录表》（复印件）
9	鉴定单位资质证书及鉴定人员测绘资格证书复印件

# 海南汇德咨询有限公司

## 致委托方函

海南省第一中级人民法院：

受贵院（2021）琼 96 委 5、6-1 号司法鉴定委托，对贵院办理的被执行人黄勇追缴罚金一案中，需对被执行人黄勇位于文昌市龙楼镇新兴路延长线的私人住宅的土地和地上建筑物面积进行测绘司法鉴定。鉴定机构依据委托书的要求，本着客观、公正、科学、合理的原则，依据测绘相关技术规范对委托内容进行测绘技术司法鉴定。现鉴定工作依据现有资料已完成，并出具 HNHD[2021]（测）字第 013M11 号《测绘司法鉴定意见书》（正稿），特报送贵院。



## 承诺书

本公司经在海南省工商局注册登记、通过测绘行政主管部门许可、具有工程测绘乙级资质，并为海南省高级人民法院认可入册《海南法院司法委托鉴定、评估、拍卖专业机构备案名录（2017-2019年度）》的司法鉴定机构；具有从事测绘司法鉴定合法的资质和营业许可；并具有完成该项鉴定技术的专业技术能力。本公司同意接受法院的委托作为有关测绘司法鉴定的鉴定单位。为确保司法鉴定工作的公正性、科学性，本公司郑重承诺：

- 1 本公司将严格遵守国家的法律、法规和专业技术规范，严格遵守职业道德，忠实于事实真相，客观公正，对法庭负责，对当事人负责，公平、公正、科学、准确、廉洁地进行鉴定工作。
- 2 严格按照《民事诉讼法》及有关诉讼证据鉴定程序进行司法鉴定活动；遵循有关专业技术规范、不违反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 实行司法鉴定公开制度。公开的内容包括：
  - 4.1 鉴定单位资质、鉴定人的姓名和执业资格；
  - 4.2 鉴定方法、鉴定标准及所依据的法律、法规和技术规范；
  - 4.3 鉴定证据资料（应当保密的除外）；
  - 4.4 听证勘误或征求意见的初步鉴定结果，鉴定结论；
  - 4.5 其他需公开的鉴定内容。
- 5 本报告除向委托方提供正本，并按测绘专业管理规范向有关管理机构报备、送审外，鉴定机构承诺不制作本报告副本、复印件等交付委托方以外的第

三人。并对委托方、当事人提供的鉴定证据资料及鉴定机构在鉴定过程中所了解的鉴定对象及相关权利人有关资料保密。

- 6 保证所出具的鉴定报告符合法律、符合技术规范、符合事实真相，不做伪证，如有违反，愿负法律责任。

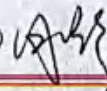




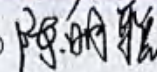
## 鉴定人员声明

1. 本人同意接受鉴定技术单位的指派，担任本案鉴定人。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实地勘测。
4. 我们依照民事诉讼法及有关专业规范，公开进行了本次测绘司法鉴定。
5. 我们在本鉴定意见书中陈述的事实是真实的和准确的。本鉴定意见书中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本鉴定意见书中已说明的假设和限制条件的限制，以及鉴定人员客观能力的影响。
6. 没有人对本次司法鉴定工作提供过重要专业帮助。
7. 我们依据中华人民共和国国家有关标准和法律法规，对委托鉴定内容及被鉴定的标的物进行实际深入分析，形成意见和结论，撰写了本鉴定意见书。

鉴定人员：闫野（签名）



陈明聪（签名）



2021 年 03 月 17 日

# 测绘司法鉴定意见书

## 一、鉴定项目名称

海南省第一中级人民法院审理的（2021）琼96委5、6-1号司法鉴定委托，对贵院办理的被执行人黄勇追缴罚金一案中，需对被执行人黄勇位于文昌市龙楼镇新兴路延长线的私人住宅的土地和地上建筑物面积进行测绘司法鉴定。

## 二、鉴定文号

（2021）琼96委5、6-1号

## 三、鉴定相关情况简述

1 委托鉴定方：海南省第一中级人民法院

承办人员：贾现彬

2 受理鉴定方：海南汇德咨询有限公司

资 质：测绘资质证书（乙级）

证 书 号：乙测资字 4610485

单位地址：海南省海口市国贸大道 A-8 小区申亚大厦第 18 楼

电 话：0898-66804684

传 真：0898-68583612

法定代表人：孙选雄

授权委托人：武幼韬

### 3 案情摘要

3.1 案由 追缴罚金一案

3.2 审理法院 海南省第一中级人民法院

3.3 当事人

- 1) 执行人：海南省第一中级人民法院
- 2) 被执行人：符致章

3.4 主要案情

贵院执行的被执行人黄勇追缴罚金一案。法院为执行案件的需要，委托对以下事项进行鉴定：

对被执行人黄勇位于文昌市龙楼镇新兴路延长线的私人住宅的土地和地上建筑物面积进行测绘司法鉴定。

4 鉴定目的 为法院审理案件提供测绘技术结论及相关参考依据。

5 鉴定日期 2021 年 03 月 12 日-2021 年 03 月 17 日

6 鉴定过程

根据司法鉴定有关规定，经海南省第一中级人民法院统一对外委托，海南汇德咨询有限公司为本次鉴定技术鉴定单位。技术鉴定单位指派闫野（测量专业技术人员）、陈明聪（高级工程师）担任本案鉴定人。

2021 年 01 月 27 日，海南省第一中级人民法院向技术鉴定单位下达了《司法鉴定委托书》，需对被执行人黄勇位于文昌市龙楼镇新兴路延长线的私人住宅的土地和地上建筑物面积进行测绘司法鉴定。

2021 年 01 月 29 日，鉴定单位向法院报送 HNHD[2021]费字第 013M11 号《司法鉴定预交费报告》。

2021年03月12号，法院组织相关当事人及鉴定单位共同对鉴定对象进行了现场实地测量，在法院安排和监督下，鉴定单位对被执行人黄勇位于文昌市龙楼镇新兴路延长线的私人住宅的土地和地上建筑物面积进行测绘司法鉴定。

2021年03月17日，根据已有的相关鉴定资料及测量数据，鉴定单位出具了HNHD[2021]（测）字第013M11号《测绘司法鉴定意见书》（正稿），并报送委托法院，供法院质证、认证。

## 7 鉴定资料及来源

### 7.1 以下资料由委托法院提供

编号	资料名称	备注	份数
F1	《司法鉴定委托书》	原件	1份

### 7.2 以下资料为鉴定过程中形成或产生的资料

编号	资料名称	备注	份数
J1	测绘现场勘测记录表（2021年03月12日）	原件	1份
J2	房屋建筑面积分层平面图	原件	3份
J3	地块宗地图	原件	1份

## 8 鉴定对象概况

对被执行人黄勇位于文昌市龙楼镇新兴路延长线的私人住宅的土地和地上建筑物面积进行测绘司法鉴定。

## 9 鉴定原则

### 9.1 合法原则。鉴定依据应以合法有效为前提，具体为：

- 1) 当事人约定不违反法律的，以当事人的约定为准；

2) 当事人无约定的，适用相关规范和有关政策文件的规定进行鉴定分析或计算；

3) 当事人对约定内容或行为事实有争议的，以委托法院确认为准。鉴定所依据的证据资料应与委托法院认定效力相统一，并以委托法院确认效力为鉴定结论被采信和生效条件。因此，鉴定假设条件若与庭审质证后委托法院认定不一致时，鉴定结论应依据委托法院的认定做相应的修改或补充。

9.2 司法鉴定不涉及对民事行为效力和民事责任的确认。不得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，对应经委托法院审查确认的行为事实和民事责任，在委托法院未做出否定性确认前，鉴定人不予否定，但应做相应的假设和限制条件说明。

9.3 客观公正、科学合理的原则。

9.4 有限性原则。在不同背景与前提条件下，鉴定相关内容与鉴定结论均有不同的适应性。因此，相关鉴定内容及鉴定结论应明确相对应的限制性；一般情况下，如无特殊说明，鉴定相关内容与结论仅对本次委托有效。

#### 四、测绘鉴定主要技术规范依据及测绘仪器

1 GB 50026-2007《工程测量规范》。

2 GB/T17986.1-2000《房产测量规范》。

3 测绘仪器采用徕卡手持测距仪（D510）。

4 采用GPS-RTK，仪器设备名称为海星达GPSRTK接收机，该仪器经计量检定合格并在有效期内。

5 GB/T18314-2001《全球定位系统（GPS）测量规范》。

#### 五、测绘鉴定分析过程及基本技术路线

根据《司法鉴定委托书》，委托鉴定内容为：

对被执行人黄勇位于文昌市龙楼镇新兴路延长线的私人住宅的土地和地上建筑物面积进行测绘司法鉴定。

根据以上委托内容,通过测绘技术及相关分析,鉴定需确定的鉴定对象基本事实与测量内容为:

对被执行人黄勇位于文昌市龙楼镇新兴路延长线的私人住宅的土地和地上建筑物面积进行测绘司法鉴定。

## 六、测绘鉴定结论

经现场实地测量,得出相关数据具体如下表:

土地和房屋建筑面积分层汇总表			
序号	坐落:文昌市龙楼镇新兴路延长线		单位:平方米
	所在层	宗地	面积
1	1		183.20
2	2		198.00
3	3		198.00
4	4		91.90
5	汇总		671.10
6	土地		198.00

注:此表的分层建筑面积为按房屋外墙外围水平投影面积计算,没有分摊共用面积。

### 鉴定结论特别说明:

1 根据现场实地测量,对被执行人黄勇位于文昌市龙楼镇新兴路延长线的私人住宅的土地和地上建筑物面积进行测绘司法鉴定,土地面积为 198.00 平方米、房屋建筑面积为 671.10 平方米。本次测绘结果仅做为法院提供参考依据,不做他用。如法庭认证内容与鉴定依据相佐,鉴定将根据法庭认证内容对测绘内容作相应修改。

2 当事人对本次测绘鉴定结论及鉴定结论形成的依据有异议,可提请法庭对其

效力质证、认证。如法庭认证内容与鉴定依据相佐，鉴定将根据法庭认证内容对测绘内容作相应修改。

3 本次测绘鉴定仅适用于本案当事人之间确定民事责任关系，对案外人及本案当事人与案外人的权利和义务无说明意义或约束力。

4 本次测绘所使用测量仪器已经相关检验机构检验，确认合格。

## 七、假设与限制条件

1 本次测绘司法鉴定按委托法院及当事人提供的鉴定资料进行现场测绘，案件审理法院对鉴定资料效力的认定是确定本次测绘鉴定结论是否成立的最终前提条件。

2 鉴定单位对委托方提供资料所载明的宗地面积等资料进行了审慎检查，基于司法鉴定的特殊性无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，本次测绘假定委托人方提供的资料合法、真实、准确、完整。

3 当事人对本次测绘鉴定结论及鉴定结论形成的依据有异议，可提请法庭对其效力质证、认证。如法庭认证内容与鉴定依据相佐，鉴定将根据法庭认证内容对测绘内容作相应修改。

4 本次测绘鉴定仅适用于本案当事人之间确定民事责任关系，对案外人及本案当事人与案外人的权利和义务无说明意义或约束力。

5 鉴定结论的采信应当符合《中华人民共和国民事诉讼法》有关司法鉴定及相关鉴定结论采信的有关规定。未经法庭质证程序，本次测绘鉴定意见书不得采信。

## 八、附 件

1. 《房屋建筑面积分层平面图》。
2. 《地块宗地图》。
3. 《司法鉴定委托书》（复印件）。
4. 现场勘察笔录复印件。
5. 鉴定单位营业执照复印件。
6. 鉴定单位资质证书。
7. 鉴定人员测绘资格证书复印件。

鉴定单位：海南汇德咨询有限公司





# 房屋建筑面积分层平面图

地 号	/	结 构	钢筋混凝土	套内建筑面积	
坐 落	文昌市龙楼镇 新兴路	总层数	4	分摊建筑面积	
		所在层次	1	建 筑 面 积	183.20m <sup>2</sup>



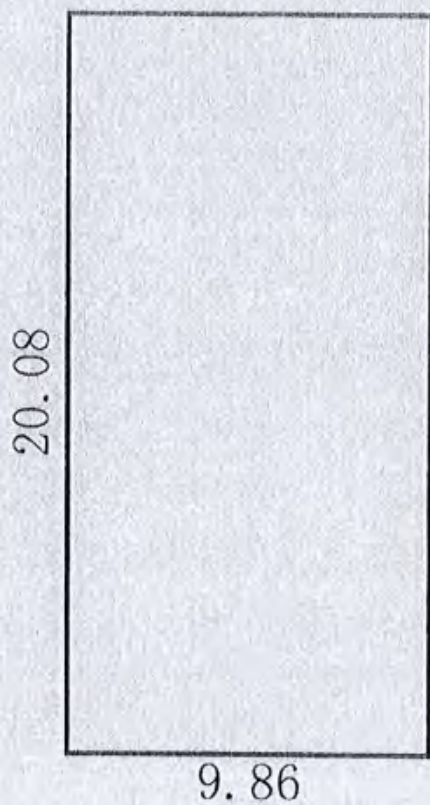
本图所标注尺寸以外至外

比例尺	1: 200	测绘时间	2021年3月12日	测绘公司	海南汇德咨询有限公司
-----	--------	------	------------	------	------------



# 房屋建筑面积分层平面图

地 号	/	结 构	钢筋混凝土	套内建筑面积	
坐 落	文昌市龙楼镇 新兴路	总层数	4	分摊建筑面积	
		所在层次	2-3	建 筑 面 积	396.00m <sup>2</sup>



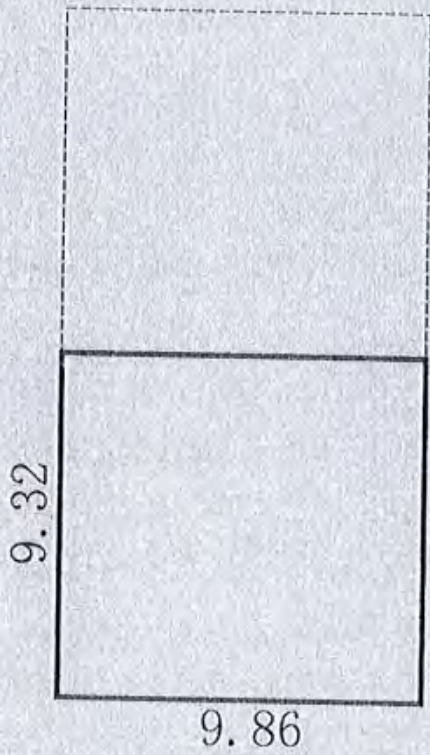
本图所标注尺寸以外至外

比例尺	1: 200	测绘时间	2021年3月12日	测绘公司	海南汇德咨询有限公司
-----	--------	------	------------	------	------------



# 房屋建筑面积分层平面图

地 号	/	结 构	钢筋混凝土	套内建筑面积	
坐 落	文昌市龙楼镇 新兴路	总层数	4	分摊建筑面积	
		所在层次	4	建 筑 面 积	91.90m <sup>2</sup>

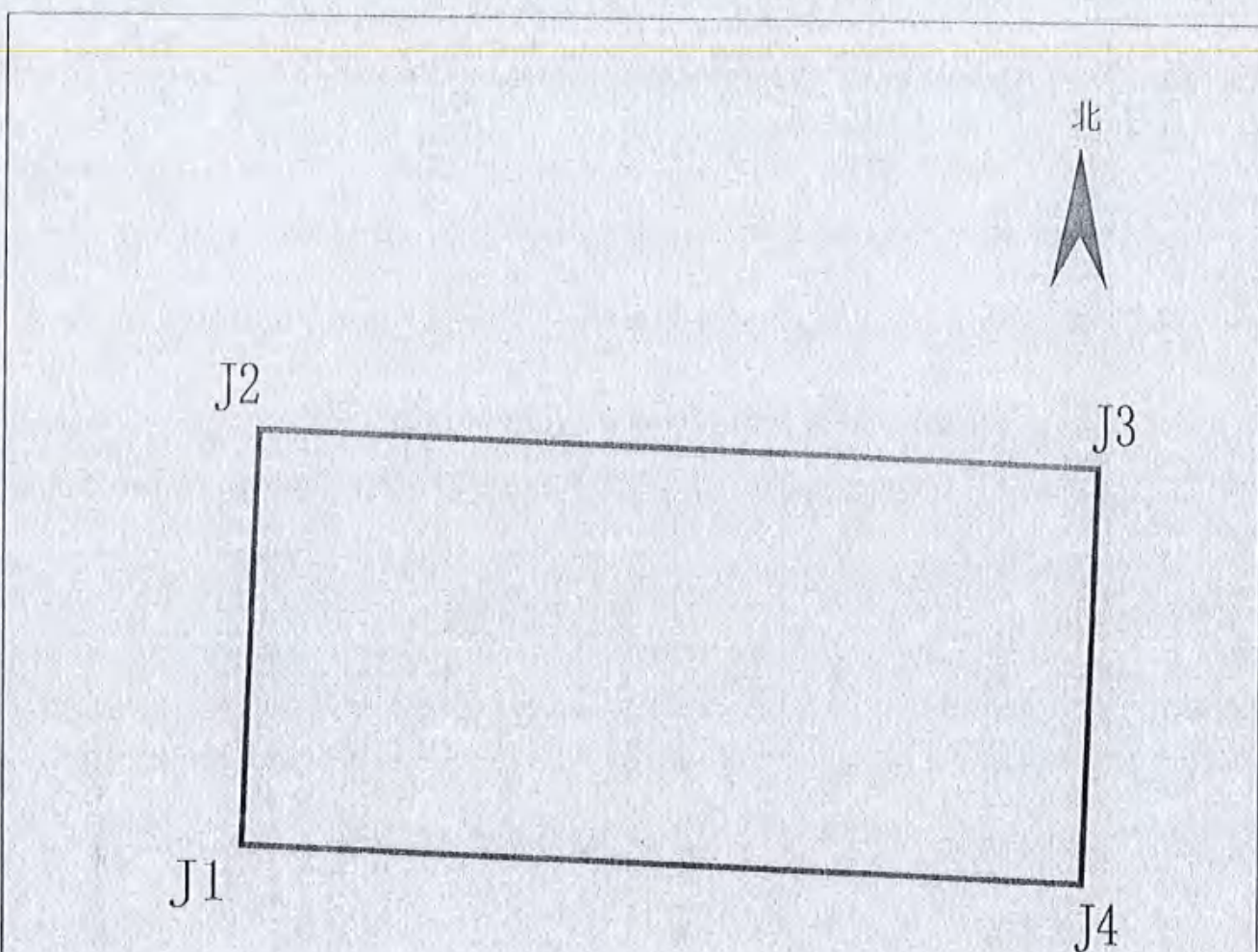


本图所标注尺寸以外至外



比例尺	1: 200	测绘时间	2021年3月12日	测绘公司	海南汇德咨询有限公司
-----	--------	------	------------	------	------------

# 地块宗地图



## 界址点坐标表

点号	X	Y	边长
J1	2173454.366	496227.716	20.08
J2	2173453.636	496247.783	
J3	2173443.783	496247.424	9.86
J4	2173444.513	496227.358	20.08
J1	2173454.366	496227.716	9.86
S=198.00 平方米 合0.30亩			

海南光德咨询有限公司



测量日期: 2021年03月12日  
坐标系统: 国家2000坐标系

1:150

测量员: *[Signature]*  
绘图员: *[Signature]*  
审核员: *[Signature]*

(2021)琼96委5、6-1号海南省第一中级人民法院  
司法鉴定委托项目估价需提供资料清单

海南省第一中级人民法院：

贵院因执行被执行人黄勇追缴罚金一案中，对被执行人黄勇位于文昌市龙楼镇新兴路延长线的私人住宅价值进行评估。3月12日鉴定机构在贵院组织下对估价对象进行了现场勘察，经我司研究，认为需继续提供如下评估资料：

据现场查勘了解，估价对象土地系被执行人从他人处买卖取得（该宗地此前已多次转让，而被执行人并非土地所在集体组织成员）。根据鉴定机构到文昌有关部门调查了解到，文昌市人民政府关于印发《文昌市解决城镇开发建设用地登记发证历史遗留问题的实施意见》的通知【文府规（2020）266号】，正逐步处理用地来源清楚合法的尚未登记及所建房屋未登记或未报建等各类历史遗留问题。

需贵院协调相关单位补充依据资料：1、致函龙楼镇当地村集体经济组织调取估价对象土地性质、权属来源等原始登记资料或村集体出具的土地来源证明、被执行人获取土地的买卖合同和地上建筑物的建房合同；2、若调取到相关权属证明材料还需致函镇国土所、规划所（随函附上相关权属证明材料），明确估价对象是否符合补办不动产证条件。

特此函达！

海南汇德土地房地产资产评估造价测绘有限公司

2021年3月15日



# 海南汇德土地房地产资产评估造价测绘有限公司

20211203HD03106R16

## 关于文昌市龙楼镇新兴路延长线私人住宅司法 鉴定项目评估事项沟通的函

海南省第一中级人民法院：

根据贵院（2021）琼96委5、6-1号《司法鉴定委托书》，委托我公司就贵院在执行被执行人黄勇追缴罚金一案中，对被执行人黄勇位于文昌市龙楼镇新兴路延长线的私人住宅价值进行评估。

估价对象土地系被执行人从他人处买卖取得（该宗地此前已多次转让，而被执行人并非土地所在集体组织成员）未办理任何使用权登记手续，其地上建筑物亦未办理报建及审批手续。鉴于估价对象的特殊性，结合贵院提供的估价资料，需对鉴定对象相关评估事项进行沟通：

（1）法院转来的“《文昌市自然资源和规划局关于核实黄勇建房位于龙楼镇新兴路延长线地段的土地具体性质、用途及流转相关问题复函》文自然资函【2021】2413号及附件”估价对象地块控规指标中容积率为1.2，建筑密度25%，绿地率35%，而估价对象现状地上已建有一栋四层建筑物，经测绘建筑面积为671.1平方米，现状容积率 $671.1 \div 207.611 = 3.23$ ，建筑基底至宗地边界地面已硬化处理无绿地。与规划指标不一致，请贵院明示鉴定对象容积率等规划指标依据。

（2）根据贵院转来的《文昌市自然资源和规划局关于核实黄勇建房位于龙楼镇新兴路延长线地段的土地具体性质、用途及流转相关问题复函》文自然资函【2021】2413号及附件、文昌市龙楼镇人民政府关于黄勇建房位于龙楼镇新兴路延长线地段的宗地流转的处理意见的复函（复印件）；该宅基地应补办完善用地和房产相关报建及

使用权登记发证手续后方可进行合法流转。若依据《文昌市解决城镇开发建设用地登记发证历史遗留问题的实施意见》补办理登记手续，应先征询龙楼镇政府及土地所有权属单位龙楼镇赤土一、赤土二、赤土三、口坡经济社相关处理意见。截止发函，我司还未收到宅基地权属单位龙楼镇赤土一、赤土二、赤土三、口坡经济社处理意见，且对补办手续中涉及的征地补偿款数额及相关税费金额的问题，龙楼镇政府称未收到相关规定。鉴定机构根据现有资料对于估价对象宅基地是否可补办用地和房产登记手续及能否流转，无法判断确定。

3. 根据《文昌市农村居民建房管理办法》规定，“农村居民建房应集约节约用地，每户只能申请一处宅基地，面积不得超过 175 平方米，建筑基底面积一般不得大于宅基地面积的 70%，建筑层数不得超过 3 层，建筑高度不超过 12 米，每户建筑面积不得超过 400 平方米。”而估价对象宅基地面积 207.61 平方米，建筑层数 4 层，建筑面积 671.1 平方米，与文件规定不符，存在多占及超建的情况。

综上，相关事项还需贵院明示：1. 本次评估鉴定对象容积率等规划指标是以现状还是《复函》指标做为评估依据； 2. 估价对象宅基地面积、地上建筑物状况与管理文件规定不一致，根据相关文件，无论以宅基地政策或是以《文昌市解决……历史遗留问题……》，可能存在无法合法登记或利用的情况。3. 该宅基地使用限制及流转问题不明确，也不具备初始登记条件，权属单位处理意见缺失，存在重大瑕疵，鉴定对象合法性存疑，与估价规范合法性原则相悖，以现状评估可能会导致估价结果也存在瑕疵，并背离其价值。不能客观提供参考依据。

特此函达。

海南汇德土地房地产资产评估造价测绘有限公司

2021 年 12 月 6 日

联系人徐波：18889401877

# 海南汇德土地房地产资产评估造价测绘有限公司

20220125HD00412R16

## 关于文昌市龙楼镇新兴路延长线私人住宅司法 鉴定项目评估事项沟通的函 II

海南省第一中级人民法院：

根据贵院（2021）琼 96 委 5、6-1 号《司法鉴定委托书》；委托我公司就贵院在执行被执行人黄勇追缴罚金一案中，对被执行人黄勇位于文昌市龙楼镇新兴路延长线的私人住宅价值进行评估。结合贵院提供的估价资料，需对鉴定对象相关评估事项进行沟通：

估价对象为宅基地，根据文昌市人民政府关于印发《文昌市农村宅基地试点管理办法的通知》文府〔2018〕200 号，宅基地资格是指依法向农村集体经济组织申请使用宅基地的成员资格。宅基地资格原则上由所属农村集体经济组织的成员享有。估价对象土地系被执行人从他人处买卖取得（该宗地此前已多次转让，而被执行人并非土地所在集体组织成员）未办理任何使用权登记手续，其地上建筑物亦未办理报建及审批手续。鉴于估价对象的特殊性，还需贵院明示：本次鉴定是否以现状评估及评估价值类型。

特此函达。

海南汇德土地房地产资产评估造价测绘有限公司

2022 年 1 月 25 日

联系人徐波：18889401877





# 海南汇德土地房地产资产评估造价测绘有限公司

20220223HD00637R16

## 关于文昌市龙楼镇新兴路延长线私人住宅司法鉴定项目评估事项沟通的函

海南省第一中级人民法院：

根据贵院（2021）琼96委5、6-1号《司法鉴定委托书》，委托我公司就贵院在执行被执行人黄勇追缴罚金一案中，对被执行人黄勇位于文昌市龙楼镇新兴路延长线的私人住宅价值进行评估。结合贵院提供的估价资料，需对鉴定对象相关评估事项进行沟通：

1. 估价对象为宅基地，根据文昌市人民政府关于印发《文昌市农村宅基地试点管理办法的通知》文府（2018）200号，宅基地资格是指依法向农村集体经济组织申请使用宅基地的成员资格。宅基地资格权原则上由所属农村集体经济组织的成员享有。估价对象土地系被执行人从他人处买卖取得（该宗地此前已多次转让，而被执行人并非土地所在集体组织成员）未办理任何使用权登记手续，其地上建筑物亦未办理过报建及审批手续。估价对象不具备初始登记条件，土地所属村集体单位处理意见缺失，存在较大瑕疵；按现有资料无法评估其市场价值。结合评估目的，鉴定机构拟对其按现状进行市场成本价格估价，为委托方制订财产处置方案提供参考意见，妥否？

2. 法院转来的“《文昌市自然资源和规划局关于核实黄勇建房位于龙楼镇新兴路延长线地段的土地具体性质、用途及流转相关问题复函》文自然资函【2021】2413号及附件”估价对象地块控规指标中容积率为1.2，建筑密度25%，绿地率35%，而估价对象现状地上已建有一栋四层建筑物，经测绘建筑面积为671.1平方米，现状容积率 $671.1 \div 207.611 = 3.23$ ，建筑基底至宗地边界地面已硬化处理无绿

地。与规划指标不一致，请贵院明示鉴定对象容积率是否按现状评估。

特此函达。

海南汇德土地房地产资产评估造价测绘有限公司

2022年2月22日

联系人徐波：18889401877



有一栋四层建筑物，现状容积率 3.23，与控规不相一致；根据复函内容，估价对象按现状容积率评估，与规划指标的容积率差异较大，可能存在补缴相关费用的问题；还需贵院明示是否予以考虑？

5. 鉴定机构于 2021 年 3 月 12 日勘察现场，因补充评估资料时间较长，距现场勘察时间已过一年；根据估价规范价值时点原则，需重新勘察现场，以再次现场查勘之日做为价值时点进行评估。

特此函达。

海南汇德土地房地产资产评估造价测绘有限公司

2022 年 3 月 28 日

联系人徐波：18889401877



# 海南省第一中级人民法院

## 关于黄勇私人住宅司法鉴定的复函

(2020)琼96执501号之四

海南汇德土地房地产评估咨询有限公司：

关于本院在执行对被执行人黄勇追缴罚金一案中，委托你公司对本院查封的黄勇位于文昌市龙楼镇新兴路延长线私人住宅进行评估。你公司在评估中发来《关于文昌市龙楼镇新兴路延长线私人住宅司法鉴定项目评估事项沟通的函》。现函复如下：

请你公司按现状进行市场成本价格和现状容积率评估被执行人黄勇的自建楼房及所属土地使用权。

此函



本院地址：海口市白驹大道8号

承办人：李达光，电话：65301119/18789977693

# 海南省第一中级人民法院

## 复 函

(2020)琼96执501号之五

海南汇德土地房地产评估咨询有限公司：

你公司转来《关于文昌市龙楼镇新兴路延长线私人住宅司法鉴定项目评估事项沟通的函 IV》已收悉。现函复如下：

1、能调取的资料均已提供，请在现有资料基础上作出评估。2、黄勇所占土地为宅基地，处置过程中与相关部门的对接处理，鉴定机构无需考虑。黄勇自建楼房及其土地使用权，你公司以现状容积率可合法流转，并不考虑可能存在的补缴增容费及产权流转登记中可能发生的费用为前提评估该房地产市场价格。

此函



本院地址：海口市白驹大道8号

承办人：李达光，电话：65301119/18789977693

# 海南省第一中级人民法院

## 现场勘察笔录

(2021)琼96委5、6-1号

时间: 2022年5月24日 地点: 文昌市龙楼镇新兴路延长线私人住宅

案由: \_\_\_\_\_ 案号: \_\_\_\_\_

主办人: 李光光 协办人: \_\_\_\_\_

申请人: \_\_\_\_\_ 申请人代理人: \_\_\_\_\_

被申请人: \_\_\_\_\_ 被申请人代理人: \_\_\_\_\_

其他当事人: \_\_\_\_\_ 其他当事人代理人: \_\_\_\_\_

现场勘察内容: 2018年建成, 泥中, 东西向。

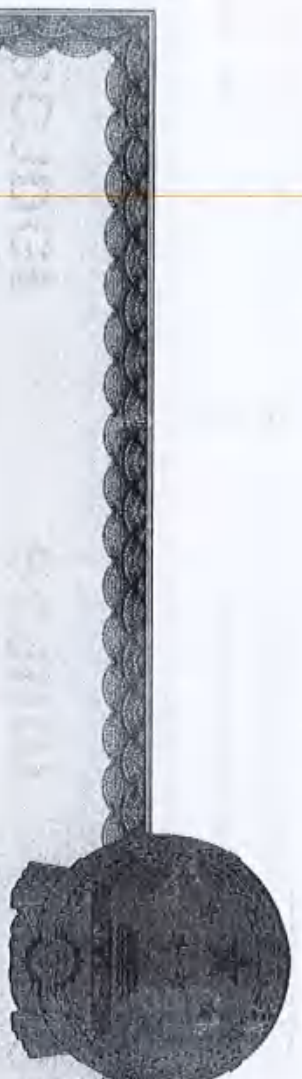
一层: 大厅: 80x80cm地砖, 内墙半墙砖, 油漆, 外窗均装铝合金窗网  
 厨房: 60x60cm地砖, 10cm墙脚线, 油漆, 天棚油漆  
 厨房地: 30x30cm地砖, 1.加高瓷砖到顶, 扣板吊顶, 整体橱柜, 步万瓷砖同客厅。  
 阳台: 60x60cm地砖, 文化石墙面, 铝合金窗网。

二层: 4房, 1厅, 3卫, 2阳台  
 厅: 80x80cm地砖, 内墙半墙砖, 油漆, 天棚油漆, 局部瓷砖木饰面墙。  
 房间: 60x60cm地砖, 10cm墙脚线, 油漆, 天棚油漆。  
 卫生间: 30x30cm地砖, 内墙瓷砖到顶, 天棚扣板吊顶, 浴盆, 马桶。  
 阳台: 60x60cm地砖, 内墙文化石墙面, 天棚油漆, 铝合金窗网。

九: 三层: 格局, 装修同二层 (不同: 天棚扣板吊顶) 房间是彩色涂料。

九: 3.06 四层: 1房, 2厅, 2卫, 1阳台, 1露台。  
 厅: 地面 80x80cm抛光地砖, 半墙瓷砖, 油漆, 天棚造型吊顶。  
 内墙局部瓷砖木饰面墙。  
 房: 2间, 同三层。 被执行人自建房, 地名物系原村集体经济组织成员使用, 无产权证。

申请人签名: \_\_\_\_\_ 被申请人签名: 符秋凤 鉴定人员签名: 符秋凤  
符秋凤



统一社会信用代码

91460000767496654D

# 营业执照



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可监管信息。

名称

海南汇德土地房地产资产评估造价测绘有限公司

类型

其他有限责任公司

法定代表人

卫道仁

经营范围

房地产评估，土地调查评估服务，房地产经纪，房地产咨询，资产评估，工程造价咨询业务，测绘服务，土地整治服务。（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。）

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

住所

海口市国贸大道A-8小区申亚大厦第18层

登记机关



琼 00825117

中华人民共和国

# 房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称:

法定代表人:  
(执行事务合伙人)

住所:

统一社会信用代码:

备案等级:

证书编号:

有效期至:



海南汇德土地房地产资产评估造价测绘有限公司

卫道仁

海南省海口市龙华区国贸大道中亚大厦A座118层

914600007674966654D

壹级

【2019】琼建审房估证字第1045号

2025年03月01日

发证机关





本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00238701

姓名 / Full name

何宇丹

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

4000419850804001X

注册号 / Registration No.

4620160005

执业机构 / Employer

海南汇德土地房地产资产评估造价测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-4-24

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00238704

姓名 / Full name

徐波

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

210213197901190520

注册号 / Registration No.

4620200008

执业机构 / Employer

海南汇德土地房地产资产评估造价测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-3-24

持证人签名 / Bearer's signature

