

# 房地产司法鉴定估价报告

(2018)琼0108委51号

估价报告编号：国众联评字（2020）第HN-10001号

估价项目名称：因解决借款合同纠纷所涉及的位于海南省万宁市后安镇兴安街大道西侧144平方米居住用地【国有土地使用证证号：万国用（1999）字第005086号】及地上建筑面积为68.68平方米的一层房产（房屋所有权证号为：万宁市房权证后安字第02571号）和二、三层房屋市场价值评估

估价委托人：海口市美兰区人民法院

估价机构：国众联资产评估土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师：钟麟芬（注册证号：4620140004）

陈军（注册证号：4219970092）

估价报告出具日期：二〇二〇年三月五日



此为二维码防伪标志，内含本报告估值主要信息，建议报告使用方查证核实

**国众联**

**资产评估土地房地产估价有限公司**

深圳总公司地址：广东省深圳市罗湖区深南东路2019号东乐大厦10楼

电话：(0755) 25132325 25132276 25132336

传真：(0755) 25132275 邮政编码：518002

海南分公司地址：海口市龙华区国贸大道1号景瑞大厦A座13B

电话：(0898) 66727679 邮政编码：570100

因解决借款合同纠纷所涉及的位于海南省万宁市后安镇兴安街大道西侧144平方米居住用地【国有土地使用证证号：万国用（1999）字第005086号】及地上建筑面积为68.68平方米的一层房产（房屋所有权证号为：万宁市房权证后安字第02571号）和二、三层房屋市场价值评估

## 致估价委托人函

海口市美兰区人民法院：

承蒙委托，我对吴天荣名下位于海南省万宁市后安镇兴安街大道西侧144平方米居住用地【国有土地使用证证号：万国用（1999）字第005086号】及地上建筑面积为68.68平方米的一层房产（房屋所有权证号为：万宁市房权证后安字第02571号）和二、三层房屋市场价值进行评估，价值时点为二〇一九年十二月十日，估价目的为法院解决借款合同纠纷提供参考依据而评估房地产市场价格。在认真分析估价委托人提供及估价师收集的有关资料的基础上，依据我国有关法律、法规、制度，遵循必要的评估程序与原则，结合注册房地产估价师经验和对影响房地产价值因素的分析，选取成本法对估价对象房地产市场价格做出评定估算，现将估价结果报告如下：

估价对象为吴天荣名下位于海南省万宁市后安镇兴安街大道西侧144平方米居住用地【国有土地使用证证号：万国用（1999）字第005086号】及地上建筑面积为68.68平方米的一层房产（房屋所有权证号为：万宁市房权证后安字第02571号）和二、三层房屋，土地用途为居住用地，房屋用途为商住，土地使用权面积为144.00平方米，房屋总建筑面积为207.61平方米（其中一层建筑面积为68.68平方米，二、三建筑面积共为138.93平方米），在价值时点符合价值类型和满足本估价报告假设与限制条件，确定估价对象在2019年12月10日的评估单价为：4380元/平方米，市场价值总计为¥90.87万元（大写人民币玖拾万捌仟柒佰元整），其中证载房地产价值为¥52.39万元，加建房屋建筑物价值（二、三层房产）为¥38.48万元。详见《估价结果明细表》。



法定代表人：



国众联资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二〇年三月五日

因解决借款合同纠纷所涉及的位于海南省万宁市后安镇兴安街大道西侧144平方米居住用地【国有土地使用证证号：万国用（1999）字第005086号】及地上建筑面积为68.68平方米的一层房产（房屋所有权证号为：万宁市房权证后安字第02571号）和二、三层房屋市场价值评估

特别提示：

1、本报告中估价对象市场价值中包含房屋、出让土地使用权价格及房地产相关转让税费。

2、根据（2018）琼0108委51号《海口市美兰区人民法院司法技术委托书》的要求，对估价对象使用权价值进行评估，根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013），评估价值类型中没有“使用权价值”，因此本次评估的是房地产市场价值。特别提醒本报告使用者注意。

3、根据实地查勘，估价对象所在宗地地上建有评估范围内的一栋三层混合结构房屋建筑物及评估范围外的其他建筑物，建筑覆盖率已近100%，其中土地使用权已办理《国有土地使用证》，证号为万国用（1999）字第0005086号；地上房屋建筑物一层中的68.68平方米（临万宁市后安镇兴安西街的部分）已办理《房屋所有权证》，证号为万宁市房权证后安字第02571号，其他部分均为房屋占有人自行改建和加建，该改建加建的部分并未办理产权证，且未能提供政府相关部门的批准文件，本报告使用者应注意该改建加建的部分的合法性及可能的法律后果。

4、根据估价委托人提供的（2018）琼0108委51号《海口市美兰区人民法院司法技术委托书》，本次评估范围为位于万宁市后安镇兴安街大道西侧一宗144.00平方米居住用地、地上建筑面积为68.68平方米的一层房产（房屋所有权证号为：万宁市房权证后安字第02571号）及二、三层房屋，但估价对象宗地上除了本次评估范围外，还有其他加建部分，处置估价对象不管是拆除评估范围外的加建部分，还是以其他方式继续使用评估范围外的加建部分，因公共通行权的影响，均使估价对象价值产生减损，特别提醒本

因解决借款合同纠纷所涉及的位于海南省万宁市后安镇兴安街大道西侧144平方米居住用地【国有土地使用证证号：万国用（1999）字第005086号】及地上建筑面积为68.68平方米的一层房产（房屋所有权证号为：万宁市房权证后安字第02571号）和二、三层房屋市场价值评估

报告使用者注意。

5、根据实地查勘及与本次法院司法鉴定委托评估的承办法官沟通，本次评估范围内所指“二、三层房屋”，仅为万宁市后安镇兴安街大道西侧建筑面积为68.68平方米的一层（房屋所有权证号为：万宁市房权证后安字第02571号）垂直方向上的二、三层房屋，不包含其他方向加建的房屋建筑物。

6、根据估价委托人提供的HNHD[2019]（测）字第012M06号《房屋建筑面积测绘报告》，评估范围内的二、三层房屋建筑面积均为64.98平方米（不包含楼梯建筑面积），楼梯间建筑面积为 $3.95 \times 2.27 = 8.97$ 平方米，结合（2018）琼0108委51号《海口市美兰区人民法院司法技术委托书》、万宁市房权证后安字第02571号《房屋所有权证》中的“房屋建筑面积平面图”以及实地查勘，则二三层房屋建筑面积为 $64.98 \times 2 + 8.97 = 138.93$ 平方米，估价对象房屋总建筑面积为 $68.68 + 138.93 = 207.61$ 平方米，如对估价对象进行司法处置，若本报告中估价对象建筑面积与法院最终确定处置范围不符，则估价结果需调整，特别提醒本报告使用者注意。

7、本报告的使用期限为自报告出具之日起一年内有效。

8、报告使用人在使用本估价报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。

因解决借款合同纠纷所涉及的位于海南省万宁市后安镇兴安街大道西侧144平方米居住用地【国有土地使用证证号：万国用（1999）字第005086号】及地上建筑面积为68.68平方米的一层房产（房屋所有权证号为：万宁市房权证后安字第02571号）和二、三层房屋市场价值评估

### 估价结果明细表

估价委托人：海口市美兰区人民法院

价值时点：2019年12月10日

币种：人民币

项目	不动产权证号	权利人/占有人	估价对象坐落	土地/房屋用途	建筑面积（平方米）	评估单价（元/m <sup>2</sup> ）	评估小计（万元）
已办产权证	国有土地使用证：万国用（1999）字第0005086号，房屋建筑物一层《房屋所有权证》编号：万宁市房权证后安字第02571号	吴天荣	万宁市后安镇兴安街大道西侧	居住/商业	68.68	7628	52.39
未办产权证	房屋建筑物二、三层未办理产权证	吴天荣	万宁市后安镇兴安街大道西侧	住宅	138.93	2770	38.48
<b>总价值（万元）</b>							<b>90.87</b>

因解决借款合同纠纷所涉及的位于海南省万宁市后安镇兴安街大道西侧144平方米居住用地【国有土地使用证证号：万国用（1999）字第005086号】及地上建筑面积为68.68平方米的一层房产（房屋所有权证号为：万宁市房权证后安字第02571号）和二、三层房屋市场价值评估

### 房屋状况明细表

房屋坐落	《房屋所有权证》编号	权利人/占有人	实际用途	房屋性质	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	房屋所有权取得方式	所在楼层/总楼层	建筑结构	房屋编号
万宁市后安镇兴安街大道西侧第一层	万宁市房权证后安字第02571号	吴天荣	商业	私有房产	68.68	——	1-3/3	混合	——
万宁市后安镇兴安街大道西侧第二、三层	——	吴天荣	住宅	——	138.93		2-3/3	混合	——

注：以上资料来自估价委托人提供的万宁市房权证后安字第02571号《房屋所有权证》、HNHD[2019]（测）字第012M06号《房屋建筑面积测绘报告》。

### 土地状况明细表

国有土地使用证编号	土地使用者	座落	宗地地号	宗地图号	用途	土地等级	使用权类型	终止日期	使用权面积 (m <sup>2</sup> )	开发程度	实际容积率
万国用（1999）字第0005086号	吴天荣	万宁市后安镇兴安街大道西侧	——	——	居住	——	转让	2065年04月01日	144	五通一平	——

注：以上资料来自估价委托人提供的万国用（1999）字第0005086号《国有土地使用证》及估价人员实地查勘资料。

因解决借款合同纠纷所涉及的位于海南省万宁市后安镇兴安街大道西侧144平方米居住用地【国有土地使用证证号：万国用（1999）字第005086号】及地上建筑面积为68.68平方米的一层房产（房屋所有权证号为：万宁市房权证后安字第02571号）和二、三层房屋市场价值评估

## 目 录

致估价委托人函.....	1
一、 估价师声明.....	1
二、 估价假设和限制条件.....	2
三、 估价结果报告.....	8
(一) 估价委托人.....	8
(二) 估价机构.....	8
(三) 估价目的.....	8
(四) 估价对象.....	9
(五) 价值时点.....	15
(六) 价值类型.....	15
(七) 估价原则.....	15
(八) 估价依据.....	17
(九) 估价方法.....	19
(十) 估价结果.....	24
(十一) 注册房地产估价师.....	24
(十二) 实地查勘期.....	25
(十三) 估价作业期.....	25
(十四) 估价报告应用的有效期.....	25
四、 附件.....	26
(一) (2018)琼0108委51号《海口市美兰区人民法院司法技术委托书》(复印件);	
(二) 估价对象位置图及现状照片;	
(三) 万国用(1999)字第005086号《国有土地使用证》(复印件);	
(四) 万宁市房权证后安字第02571号《房屋所有权证》(复印件);	
(五) HNHD[2019](测)字第012M06号《房屋建筑面积测绘报告》(复印件);	
(六) (2018)琼0108执651号《海南省海口市美兰区人民法院执行裁定书》(复印件);	
(七) (2018)琼0108执651号之二《海南省海口市美兰区人民法院执行裁定书》(复印件);	
(八) 估价机构营业执照(复印件);	
(九) 估价机构房地产评估资格证书(复印件);	
(十) 估价机构注册房地产估价师资格证书(复印件)。	

因解决借款合同纠纷所涉及的位于海南省万宁市后安镇兴安街大道西侧144平方米居住用地【国有土地使用证证号：万国用（1999）字第005086号】及地上建筑面积为68.68平方米的一层房产（房屋所有权证号为：万宁市房权证后安字第02571号）和二、三层房屋市场价值评估

## 一、估价师声明

### 我们郑重声明：

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估价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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、在法院委托鉴定评估承办法官的引领下，注册房地产估价师钟麟芬于2019年12月10日对估价对象进行了实地查勘并进行拍照、记录。

6、除法律、法规另有规定外，未经估价委托人书面同意，我们除在本估价报告上披露对估价对象评估价值有影响相关的信息外，我们不对外提供估价过程中获知的当事人的商业秘密和业务资料。提醒本报告使用者合理使用本报告，保护当事人的合法权利。

7、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

8、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。

9、本报告书含若干附件，与报告书正文具同等效力，不可分割对待。

因解决借款合同纠纷所涉及的位于海南省万宁市后安镇兴安街大道西侧144平方米居住用地【国有土地使用证证号：万国用（1999）字第005086号】及地上建筑面积为68.68平方米的一层房产（房屋所有权证号为：万宁市房权证后安字第02571号）和二、三层房屋市场价值评估

## 二、估价假设和限制条件

### （一）一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的万国用（1999）字第0005086号《国有土地使用证》、万宁市房权证后安字第02571号《房屋所有权证》、HNHD[2019]（测）字第012M06号《房屋建筑面积测绘报告》等资料，注册房地产估价师对万国用（1999）字第0005086号《国有土地使用证》、万宁市房权证后安字第02571号《房屋所有权证》、HNHD[2019]（测）字第012M06号《房屋建筑面积测绘报告》等资料上记载的权属、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，不对估价委托人提供的资料的真实性、合法性和完整性进行保证，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、本报告评估价值类型为房地产市场价格。房地产市场价值为估价对象假定未设立法定优先受偿权利下的价值，是在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场的价值，即能满足以下条件：

（1）适当营销，即估价对象以适当的方式在市场上进行了展示，展示的时间长度可能随着市场状况而变化，但足以使估价对象引起一定数量的潜在买者的注意。

（2）熟悉情况，即买方和卖方都了解估价对象并熟悉市场行情，买方不是盲目地购买，卖方不是盲目地出售。

（3）谨慎行事，即买方和卖方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事。

（4）不受强迫，即买方和卖方都是出于自发需要进行估价对象交易的，买方不是急于购买（非购买不可），卖方不是急于出售（不是非卖不可），

因解决借款合同纠纷所涉及的位于海南省万宁市后安镇兴安街大道西侧144平方米居住用地【国有土地使用证证号：万国用（1999）字第005086号】及地上建筑面积为68.68平方米的一层房产（房屋所有权证号为：万宁市房权证后安字第02571号）和二、三层房屋市场价值评估

同时买方不是被迫地从特定的卖方那里购买估价对象，卖方不是被迫地将估价对象卖给特定的买方。

（5）公平交易，即买方和卖方都是出于自己利益的需要进行估价对象交易的，没有诸如亲友之间、母子公司之间、业主与租户之间等特殊或特别的关系，不是关联交易。

3、估价对象的土地面积、建筑面积等数据均以委托人提供的《国有土地使用证》[万国用（1999）字第0005086号]、《房屋所有权证》[万宁市房权证后安字第02571号]、HNHD[2019]（测）字第012M06号《房屋建筑面积测绘报告》等资料为依据，我们并未进行实地丈量。

4、注册房地产估价师对估价对象的查看，仅限于估价对象的外观与目前维护使用状况。本次评估假设评估对象的建筑质量是合格的、房屋是安全的、没有环境污染问题的前提下的评估结论。

5、假定估价对象占有人按现状使用房地产，不包括估价对象占有人凭借递延条件、售后返租、合作经营、管理协议等附加条件以抬高房地产市场价值的情况。

6、在未来的估价对象寿命期内，估价对象能持续使用和为实际占有者带来收益。

7、评估价值不包含估价对象可能拖欠的水电费、物业管理费、停车费等，也不考虑估价对象可能拖欠的水电费、物业管理费、停车费等对评估价值的影响。

8、估价对象二、三层房屋能自由通行，其通行权不受影响，假定其他加建部分对估价对象市场价值不产生影响。

9、不考虑可能存在的政府相关部门对估价对象产权人因私自进行加建、

因解决借款合同纠纷所涉及的位于海南省万宁市后安镇兴安街大道西侧144平方米居住用地【国有土地使用证证号：万国用（1999）字第005086号】及地上建筑面积为68.68平方米的一层房产（房屋所有权证号为：万宁市房权证后安字第02571号）和二、三层房屋市场价值评估

改建等行为进行处罚的影响。

## （二）未定事项假设

1、根据估价委托人提供的万国用（1999）字第005086号《国有土地使用证》记载，估价对象土地使用权面积为144.00平方米，根据根据估价委托人提供的万宁市房权证后安字第02571号《房屋所有权证》，估价对象房屋一层建筑面积为68.68平方米，根据估价委托人提供的HNHD[2019]（测）字第012M06号《房屋建筑面积测绘报告》记载，估价对象二、三层房屋建筑面积为138.93平方米，估价对象总建筑面积为207.61平方米，根据实地查勘，估价对象宗地上除了本次评估范围内的估价对象房屋建筑物外，还有其他加建的部分，由于未知其他加建部分的建筑面积，且其他加建部分未在本次评估范围内，本次估价假设评估范围外其他加建部分对估价对象无影响，则假定估价对象现状容积率为 $207.61 \div 144.00 = 1.44$ 。

2、由于估价委托人提供的（2018）琼0108委51号《海口市美兰区人民法院司法技术委托书》没有明确估价对象二、三层房屋建筑物的建筑面积，根据估价委托人提供的HNHD[2019]（测）字第012M06号《房屋建筑面积测绘报告》中的二、三层房屋测绘的建筑面积均为64.98平方米（不含楼梯建筑面积），以及二、三层楼梯间的建筑面积测绘数据为 $3.95\text{m} \times 2.27\text{m}$ ，本次评估假设估价对象二、三房屋建筑面积由HNHD[2019]（测）字第012M06号《房屋建筑面积测绘报告》中的二、三层房屋测绘的建筑面积（不含楼梯建筑面积）与楼梯间的测绘建筑面积之和确定，若与法院最终认定的处置建筑面积不符，则估价结果需调整。

因解决借款合同纠纷所涉及的位于海南省万宁市后安镇兴安街大道西侧144平方米居住用地【国有土地使用证证号：万国用（1999）字第005086号】及地上建筑面积为68.68平方米的一层房产（房屋所有权证号为：万宁市房权证后安字第02571号）和二、三层房屋市场价值评估

### （三）背离事实假设

1、根据委托人提供的（2018）琼0108执651号《海南省海口市美兰区人民法院执行裁定书》及（2018）琼0108执651号之二《海南省海口市美兰区人民法院执行裁定书》，本次估价对象已被查封，本次估价目的是为法院解决借款合同纠纷提供参考依据而评估房地产市场价格，故本次评估不考虑估价对象被查封对评估价值的影响，提请报告使用者注意。

2、估价对象二、三层房屋未办理产权证，估价委托人及房屋实际占有人，也未能提供政府相关部门批准的报建文件资料，本次评估假设估价对象均之后能顺利补办相关报建手续，并获批准。

### （四）不相一致假设

1、根据估价委托人提供的万国用（1999）字第0005086号《国有土地使用证》记载，估价对象土地用途为居住，根据估价委托人提供的万宁市房权证后安字第02571号《房屋所有权证》记载，估价对象万宁市后安镇兴安街大道两侧68.68平方米房屋规划用途为商业，房屋总层数为壹层，根据实地查勘，估价对象总层数为3层（2-3层为万宁市房权证后安字第02571号《房屋所有权证》的房屋所有人自行加建），首层实际用途为农机修配间和销售农机配件用房，2-3层实际用途为住宅用房，土地登记用途和房屋登记用途及实际用途不相一致，根据（2018）琼0108委51号《海口市美兰区人民法院司法技术委托书》的要求，对估价对象使用权价值进行评估，根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013），评估价值类型中没有“使用权价值”，因此本次评估的是房地产市场价格。

因解决借款合同纠纷所涉及的位于海南省万宁市后安镇兴安街大道西侧144平方米居住用地【国有土地使用证证号：万国用（1999）字第005086号】及地上建筑面积为68.68平方米的一层房产（房屋所有权证号为：万宁市房权证后安字第02571号）和二、三层房屋市场价值评估

2、根据估价委托人提供的万国用（1999）字第005086号《国有土地使用证》和万宁市房权证后安字第02571号《房屋所有权证》记载，估价对象位于万宁市后安镇兴安街大道西侧，根据实地查勘，估价对象位于万宁市后安镇兴安西街54号，估价委托人及申请执行人均现场确认实际查勘标的即为估价对象，本次估价按万国用（1999）字第005086号《国有土地使用证》和万宁市房权证后安字第02571号《房屋所有权证》记载，对估价对象位置描述为“万宁市后安镇兴安街大道西侧”。

#### **（五）依据不足假设**

估价委托人提供的估价资料未记载估价对象房屋建成年代，经注册房地产尽职调查，亦未调查到记载估价对象房屋建成年代的相关资料，根据现场询问估价对象实际占有人，估价对象房屋建筑物已使用20年，假设估价对象占有人所述真实，则估价对象建成于1999年。

#### **（六）估价报告使用限制**

1、本估价报告仅限于为法院解决借款合同纠纷提供参考依据而评估房地产市场价值，不对其它用途负责。任何未经估价机构和估价委托人确认的机构或个人不能因得到估价报告而成为估价报告使用者。

2、未经我公司书面同意，任何单位或个人不得将本报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

3、本公司不承担对任何第三者对本报告书的全文或任何部份内容的任何责任。

因解决借款合同纠纷所涉及的位于海南省万宁市后安镇兴安街大道西侧144平方米居住用地【国有土地使用证证号：万国用（1999）字第005086号】及地上建筑面积为68.68平方米的一层房产（房屋所有权证号为：万宁市房权证后安字第02571号）和二、三层房屋市场价值评估

4、本估价报告评估结果，未考虑将来估价对象使用方式及程度的改变、建筑材料及人工价格的波动及国家相关税费政策变化对房地产价格的影响。

5、本估价报告中所使用的货币均为人民币。

6、本次评估是基于上述假设和限制条件成立的，如以上假设和限制条件发生变化，本报告结果必须作相应调整。

7、本估价报告由国众联资产评估土地房地产估价有限公司负责解释。

8、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。

9、本报告应用有效期为出具报告之日起一年[自2020年03月05日-2021年03月04日止]。

因解决借款合同纠纷所涉及的位于海南省万宁市后安镇兴安街大道西侧144平方米居住用地【国有土地使用证证号：万国用（1999）字第005086号】及地上建筑面积为68.68平方米的一层房产（房屋所有权证号为：万宁市房权证后安字第02571号）和二、三层房屋市场价值评估

### 三、估价结果报告

#### （一）估价委托人

名称：海口市美兰区人民法院

地址：海口市琼山大道52号

联系电话：（0898）65917209

#### （二）估价机构

机构名称：国众联资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：黄西勤

住所：深圳市罗湖区深南东路2019号东乐大厦第1008室

统一社会信用代码：98250300674802843P

备案等级：壹级

行政许可决定书号：粤建许准（2015）1097号

证书编号：粤房估备字壹0200028

有效期限：2021年05月14日止

联系电话：0755-25132325、0755-25132276

#### （三）估价目的

海口市美兰区人民法院受理的（2018）琼0108执651号申请执行人海南农信金融资产管理有限公司与被执行人林娇青、吴天荣、文雪荣、吴数清借款合同纠纷一案，因需对被执行人吴天荣名下的位于海南省万宁市后安镇兴安街大道西侧144平方米居住用地【国有土地使用证证号：万国用

因解决借款合同纠纷所涉及的位于海南省万宁市后安镇兴安街大道西侧144平方米居住用地【国有土地使用证证号：万国用（1999）字第005086号】及地上建筑面积为68.68平方米的一层房产（房屋所有权证号为：万宁市房权证后安字第02571号）和二、三层房屋市场价值评估

（1999）字第 005086 号】及地上建筑面积为 68.68 平方米的一层房产（房屋所有权证号为：万宁市房权证后安字第 02571 号）和二、三层房屋市场价值评估进行评估，为法院解决借款合同纠纷提供参考依据而评估房地产市场价格。

#### （四）估价对象

##### 1、估价对象基本状况：

###### A、总体描述

（1）名称：海南省万宁市后安镇兴安街大道西侧144平方米居住用地【国有土地使用证证号：万国用（1999）字第005086号】及地上建筑面积为68.68平方米的一层房产（房屋所有权证号为：万宁市房权证后安字第02571号）和二、三层房屋；

（2）坐落：万宁市后安镇兴安街大道西侧；

（3）规模及用途：根据委托人提供的万国用（1999）字第005086号《国有土地使用证》、万宁市房权证后安字第02571号《房屋所有权证》、HNHD[2019]（测）字第012M06号《房屋建筑面积测绘报告》等资料，估价对象土地使用面积为144.00平方米，首层房屋建筑面积为68.68平方米，2-3层房屋建筑面积为138.93平方米，估价对象总建筑面积207.61平方米，土地法定用途为居住，首层房屋法定用途为商业，根据实地查勘，于价值时点估价对象首层房屋实际用途为农机维修用房及销售农机配件用房，二、三层房屋实际用途为住宅用房，本次按估价对象实际用途对估价对象市场价值进行评估；

（4）权属：根据估价委托人提供的万宁市房权证后安字第02571号《房屋所有权证》、万国用（1999）字第005086号《国有土地使用证》记载，

因解决借款合同纠纷所涉及的位于海南省万宁市后安镇兴安街大道西侧144平方米居住用地【国有土地使用证证号：万国用（1999）字第005086号】及地上建筑面积为68.68平方米的一层房产（房屋所有权证号为：万宁市房权证后安字第02571号）和二、三层房屋市场价值评估

估价对象土地使用权人和建筑面积为68.68平方米首层房屋所有权人均为吴天荣，二、三层房屋为万宁市房权证后安字第02571号《房屋所有权证》的房屋所有权人自行加建，估价对象已查封；

（5）估价对象使用状况：根据实地查勘，估价对象首层房屋实际用途为农机维修用房及销售农机配件用房，二、三层房屋实际用途为住宅用房，装修状况为首层简单装修，二、三层中档装修，首层为权利人自用中，二、三层空置中。

#### B、土地基本状况：

四至：根据实地查勘估价对象位于万宁市后安镇兴安街大道西侧，东至兴安街大道、南至兴安西街56号、西至排水沟、北至兴安西街52号；

#### 四至位置示意图



（2）估价对象所在宗地开发程度：据实地查勘，所在宗地红线外土地开发已到达“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，地上建有评估范围内的一栋三层房屋建筑物及评估范围外的其他加建建筑物。

因解决借款合同纠纷所涉及的位于海南省万宁市后安镇兴安街大道西侧144平方米居住用地【国有土地使用证证号：万国用（1999）字第005086号】及地上建筑面积为68.68平方米的一层房产（房屋所有权证号为：万宁市房权证后安字第02571号）和二、三层房屋市场价值评估

### C、建筑物基本状况

(1)名称: 海南省万宁市后安镇兴安街大道西侧144平方米居住用地【国有土地使用证证号：万国用（1999）字第005086号】的地上建筑面积为68.68平方米的一层房产（房屋所有权证号为：万宁市房权证后安字第02571号）和二、三层房屋；

(2)层数/高度: 估价对象所在建筑物总层数为3层（即万宁市房权证后安字第02571号《房屋所有权证》记载的壹层房屋及在其上加建二、三层房屋），估价对象位于1-3层，室内高度为住宅层高；

(3) 建筑结构: 混合；

(4) 装饰装修:

估价对象装修状况表

项目	房屋基本状况		
外墙	条形瓷砖		
电梯	无	水电	一层明装，二、三层暗装
朝向	东向	维护	一层一般，二、三层较好
楼梯间	瓷砖踏面和踢面，不锈钢护栏手扶，内墙为约 1.5 米瓷砖墙裙、上为涂料，天花刷涂料，不锈钢手扶及护栏。		
灯具	安装普通照明灯具		
各层装修状况			
一层	平面布置：分隔成 2 间铺面，每间的宽深比约为 0.45 门 窗：钢板门。 地面为水泥砂浆，内墙面及天花面均为涂料。		
二层	平面布置：3 房 1 厅 1 卫 1 厨 门 窗：入户门及内门均为木板门，铝合金玻璃窗及钢管防盗网。 厅：地面 600 mm × 600 mm 瓷砖，内墙约 1.4 米瓷砖墙裙，以上为涂料，天花为涂料。 房 间：地面 400 mm × 400 mm 瓷砖，内墙为涂料，天花为涂料、四周石膏线条。 卫 生 间：瓷砖地面，瓷砖到顶内墙，天花为涂料，蹲便器、洗手盆。 厨 房：瓷砖地面，瓷砖到顶内墙，天花为涂料，灶台、橱柜。		
三层	平面布置：3 房 1 厅 1 卫 门 窗：入户门为不锈钢门，内门为木套门，塑钢及铝合金玻璃窗。 厅：地面 800 mm × 800 mm 瓷砖，内墙约 1.3m 瓷砖墙裙、以上为涂料、木壁柜电视背景墙，夹板造型吊顶天花。 房 间：地面 600 mm × 600 mm 瓷砖，内墙面为涂料，夹板造型吊顶天花。 卫 生 间：瓷砖地面，内墙约 2.8m 瓷砖墙裙，天花为涂料，蹲便器、洗手盆。		

因解决借款合同纠纷所涉及的位于海南省万宁市后安镇兴安街大道西侧144平方米居住用地【国有土地使用证证号：万国用（1999）字第005086号】及地上建筑面积为68.68平方米的一层房产（房屋所有权证号为：万宁市房权证后安字第02571号）和二、三层房屋市场价值评估

（5）设备设施：无电梯，水、电设施使用状况正常；

（6）使用现状：于价值时点，一层房屋由权利人自用，二、三层房屋空置中；

（7）建成时间：根据房屋实际占有人讲述，估价对象房屋建成年份为1999年；

（8）维护状况：一层维护状况一般，二、三层房屋维护状况较好；

（9）完损状况：根据注册房地产估价师现场查勘，外墙装修基本完好，内部主体结构保养基本完好，属于基本完好房。

#### D、估价对象权益状况：

估价对象万宁市后安镇兴安街大道西侧建筑面积为68.68平方米的一层房屋，已办理万宁市房权证后安字第02571号《房屋所有权证》，二、三层为房屋占有人自行加建，未取得产权证，其一层房屋权益状况登记状况如下表：

**房屋权益状况明细表**

房权证号			万宁市房权证后安字第02571号						
房屋所有权人			吴天荣						
共有情况			/						
房屋坐落			万宁市后安镇兴安街大道西侧						
房屋性质			私有房产						
幢号	房号	房屋结构	所在层	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内面积 (m <sup>2</sup> )	分摊土地面积	规划用途	房屋状态
—	—	混合	1	壹	68.68	—	—	商业	已查封

说明：以上资料来源于估价委托人提供的万宁市房权证后安字第02571号《房屋所有权证》、（2018）琼0108执651号及（2018）琼0108执651号之二《海南省海口市美兰区人民法院执行裁定书》等资料。

因解决借款合同纠纷所涉及的位于海南省万宁市后安镇兴安街大道西侧144平方米居住用地【国有土地使用证证号：万国用（1999）字第005086号】及地上建筑面积为68.68平方米的一层房产（房屋所有权证号为：万宁市房权证后安字第02571号）和二、三层房屋市场价值评估

## 土地权益状况明细表

国有土地使用证编号	万国用（1999）字第 0005086 号		
土地使用权人	吴天荣		
座落	万宁市后安镇兴安街大道西侧		
图号	——	地号	——
用途	居住	土地等级	住宅
使用权类型	转让	终止日期	2065 年 04 月 01 日
使用权面积	144.00 m <sup>2</sup>	其中共用分摊面积	——
填证机关	万宁市土地管理局	填证日期	1999 年 12 月 24 日
备注	已查封		

注：以上资料均来自委托人提供的万国用（1999）字第 0005086 号《国有土地使用证》、（2018）琼 0108 执 651 号及（2018）琼 0108 执 651 号之二《海南省海口市美兰区人民法院执行裁定书》。

分析：估价对象已被查封，根据本次评估目的，不考虑估价对象已被查封对评估价值的影响。

### 2、估价对象范围：

估价对象范围为海南省万宁市后安镇兴安街大道西侧 144 平方米居住用地【国有土地使用证证号：万国用（1999）字第 005086 号】及地上建筑面积为 68.68 平方米的一层房产（房屋所有权证号为：万宁市房权证后安字第 02571 号）和二、三层房屋（建筑面积为 138.93 平方米）。

### 3、区位状况描述与分析

#### A、位置状况：

（1）坐落：万宁市后安镇兴安街大道西侧；

（2）方位：位于万宁市后安镇后安西街，后安河南侧，X426 公路的西侧；

（3）距离：估价对象位于万宁市后安镇商服中心，距后安镇至万宁市

因解决借款合同纠纷所涉及的位于海南省万宁市后安镇兴安街大道西侧144平方米居住用地【国有土地使用证证号：万国用（1999）字第005086号】及地上建筑面积为68.68平方米的一层房产（房屋所有权证号为：万宁市房权证后安字第02571号）和二、三层房屋市场价值评估

中心公交车站约 130 米，距后安镇后安河约 185 米，距后安镇政府 640 米，距后安镇中心学校约 500 米，距后安中学约 740 米，距万宁市商服中心约 10 公里，距万宁高铁站 9.5 公里；

（4）临街状况：一面临街，东临兴安街（X426 公路）；

（5）朝向：东向；

（6）楼层：估价对象房屋总层数共 3 层（2-3 层为加建部分），所在层数 1-3 层（1 层已办理产权证，2-3 层未办理产权证）。

#### B、交通状况

（1）道路状况：估价对象所在位置东临兴安街（X426 公路）、无特殊交通限制，路面质量较好；

（2）出入可利用公共交通工具：距离中巴车站（万宁市-后安）约 130 米，约每 30 分钟发班一次，万宁市后安镇镇城区规模较小，区域内居民多以电动自行车出行，区域内交通便捷度优，对外交通便捷度劣；

（3）交通管制情况：无特殊交通管制；

（4）停车方便程度：估价对象所在位置及周边的路边均可停放少量车辆，停车方便程度一般。

#### C、环境状况

自然环境：估价对象临近后安河，周边以农业用地为主，自然环境优；

人文环境：估价对象位于万宁市后安镇镇城区，区域内以本地居民为主，人文环境状况一般；

景观：距后安镇后安河约 185 米，景观状况较优。

#### D、外部配套设施状况

因解决借款合同纠纷所涉及的位于海南省万宁市后安镇兴安街大道西侧144平方米居住用地【国有土地使用证证号：万国用（1999）字第005086号】及地上建筑面积为68.68平方米的一层房产（房屋所有权证号为：万宁市房权证后安字第02571号）和二、三层房屋市场价值评估

（1）基础设施：宗地内外已实现“五通”即红线外通路、通电、供水（打井取水）、通讯、排水，基础设施较完善；

（2）公共服务设施：所在区域的学校、幼儿园、医院、菜市场、银行等公共配套较齐全，公共配套设施较完善。

E、区位状况优劣分析：

目前该区域为万宁市后安镇中心镇区，公共配套较齐全、区域内交通便捷度状况优，建成区规模较小，人口基数较少，区域房地产交易及租赁市场不活跃，区位优势一般。

## （五）价值时点

估价委托人没有对价值时点提出具体要求，2019年12月10日由法院司法鉴定评估委托承办法官的带领查勘下，我司派员对估价对象进行了实地查勘，此次价值时点依据完成实地查勘日确定为二〇一九年十二月十日。

## （六）价值类型

本报告评估价值类型为估价对象房地产的市场价值，市场价值是指为估价对象在价值时点实际使用状况下的价值，是该房地产实际占有人按其正在使用方式和程度进行使用的价值估计数额。

## （七）估价原则

根据估价目的，结合估价对象的具体情况，本次估价过程遵循了以下估价原则：

1、独立、客观、公正原则

因解决借款合同纠纷所涉及的位于海南省万宁市后安镇兴安街大道西侧144平方米居住用地【国有土地使用证证号：万国用（1999）字第005086号】及地上建筑面积为68.68平方米的一层房产（房屋所有权证号为：万宁市房权证后安字第02571号）和二、三层房屋市场价值评估

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。

本次估价遵循了独立客观公正原则，注册房地产估价师与估价对象及当事人没有直接利害关系，以客观公正的态度履行估价程序，相关市场调查、信息资料的获取及价值测算过程均独立完成。本次评估遵循了独立、客观、公正原则。

## 2、合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

本次估价以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分为前提。在合法产权方面，以委托人提供的《房屋所有权证》等为依据；在合法使用方面，以使用管制即合法用途为依据；在合法处分方面，以容许的处分方式为依据。

## 3、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。

房地产市场是变动的，在不同的时间上，同一宗房地产往往会有不同的价格，估价通常仅是求取估价对象在某个特定的时间上的价值，这个时间就是价值时点，确定价值时点原则的意义在于，价值时点是评估房地产价值时的界限。因为房地产价格与政府颁布的有关房地产法律、法规等密切相关，这些法律、法规的发布、变更、实施日期，均有可能影响待估房地产的价值。

## 4、替代原则

要求估价结果与估价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。

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或

因解决借款合同纠纷所涉及的位于海南省万宁市后安镇兴安街大道西侧144平方米居住用地【国有土地使用证证号：万国用（1999）字第005086号】及地上建筑面积为68.68平方米的一层房产（房屋所有权证号为：万宁市房权证后安字第02571号）和二、三层房屋市场价值评估

大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也遵循替代规律，某房地产的价格，受其它具有相同市场价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同市场价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。本次评估过程中基准地价系数修正法、成本法均采用了替代原则。

#### 5、最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价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、经济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。本次评估考虑了最高最佳利用原则。

### （八）估价依据

本次评估依据国务院、建设部、国土资源部及海南省和万宁市人民政府及有关部门颁布的法律规定和政策性文件以及评估房地产的具体资料，主要有：

#### 1、国家有关法律法规、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》（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

因解决借款合同纠纷所涉及的位于海南省万宁市后安镇兴安街大道西侧144平方米居住用地【国有土地使用证证号：万国用（1999）字第005086号】及地上建筑面积为68.68平方米的一层房产（房屋所有权证号为：万宁市房权证后安字第02571号）和二、三层房屋市场价值评估

正）；

（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2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正）；

（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）住房和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

《海南经济特区土地管理条例》（根据2018年4月3日海南省第六届人民代表大会常务委员会第三次会议《关于修改〈海南经济特区土地管理条例〉的决定》第五次修正）。

## 3、技术规程

（1）《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；

（2）《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

（3）《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）。

## 4、委托评估方提供的资料

（1）（2018）琼0108委51号《海口市美兰区人民法院司法技术委托书》；

（2）万国用（1999）字第0005086号《国有土地使用证》；

（3）万宁市房权证后安字第02571号《房屋所有权证》；

因解决借款合同纠纷所涉及的位于海南省万宁市后安镇兴安街大道西侧144平方米居住用地【国有土地使用证证号：万国用（1999）字第005086号】及地上建筑面积为68.68平方米的一层房产（房屋所有权证号为：万宁市房权证后安字第02571号）和二、三层房屋市场价值评估

（4）HNHD[2019]（测）字第012M06号《房屋建筑面积测绘报告》；

（5）（2018）琼0108执651号《海南省海口市美兰区人民法院执行裁定书》；

（6）（2018）琼0108执651号之二《海南省海口市美兰区人民法院执行裁定书》。

#### 5、注册房地产估价师平时收集和调查的资料

（1）估价对象权利状况调查资料；

（2）估价对象所在区域交通状况、环境条件调查资料；

（3）估价对象所在区域房地产开发及销售价格调查资料；

（4）估价对象位置、地形、基础设施调查资料；

（5）估价对象土地现状及周边环境照片；

（6）估价对象自身条件实地查勘笔录；

（7）万宁市近期房地产市场交易、建造成本资料及技术参数；

（8）估价机构及注册房地产估价师掌握的其他相关信息资料。

### （九）估价方法

估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等四种估价方法。比较法适用于同类房地产交易实例较多的估价；收益法适用于有收益或潜在收益的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场法、收益法进行估价的情况下的房地产估价；假设开发法适用于具有开发或再开发潜力并且开发完成后的价值可采用比较法、收益法等方法求取的房地产估价。

**估价技术路线：**是指评估估价对象或价格所遵循的基本途径和指导整个

因解决借款合同纠纷所涉及的位于海南省万宁市后安镇兴安街大道西侧144平方米居住用地【国有土地使用证证号：万国用（1999）字第005086号】及地上建筑面积为68.68平方米的一层房产（房屋所有权证号为：万宁市房权证后安字第02571号）和二、三层房屋市场价值评估

估价过程的技术思路。估价对象为城镇居民自建商住楼，且未经政府相关部门批准，房屋占有人进行了部分的改建加建，因此适合采用房地分估的方式评估房地产的市场价值。

**估价方法选择：**注册房地产估价师深入细致地分析了估价对象的特点和实际状况，并研究了估价委托人提供的资料及注册房地产估价师掌握的资料，结合实地查勘和市场调研的结果可知，估价对象存在未经政府相关部门批准，房屋占有人自行改建加建，二、三层房屋未能办理产权登记，而估价对象所在宗地上除了本次评估范围内的房屋建筑物外，同时还存在其他加建的房屋建筑物，估价对象处于万宁市城镇基准地价覆盖范围内，且所在区域房屋的客观建造成本可取得，且本次评估的价值类型为房地产市场价格，注册房地产估价师认为采用成本法对房地产市场价格进行评估比较适宜。具体分析如下：

1、比较法的适用性分析：比较法为替代原理，以市场成交价格为导向。估价对象存在未经政府相关部门批准，房屋占有人自行改建加建，二、三层房屋未能办理产权登记，而估价对象所在宗地上除了本次评估范围内的房屋建筑物外，同时还存在其他加建的房屋建筑物，估价对象产权不完整，不能进入市场自由交易，不具有采用比较法的基础条件，同时估价对象所在区域类似房地产交易市场不活跃，交易实例较难搜集，因此不宜用比较法对估价对象进行评估。

2、收益法的适用性分析：收益法为预期原理，预期未来收益为导向。估价对象所处区域类似房地产一般为当地城镇居民自建自用为主，租赁市场不活跃，估价对象客观租金水平较难取得，而自用的收益水平较难测算，确定估价对象客观收益比较困难，不宜采用收益法评估。

因解决借款合同纠纷所涉及的位于海南省万宁市后安镇兴安街大道西侧144平方米居住用地【国有土地使用证证号：万国用（1999）字第005086号】及地上建筑面积为68.68平方米的一层房产（房屋所有权证号为：万宁市房权证后安字第02571号）和二、三层房屋市场价值评估

3、成本法为生产费用价值论、重新开发建筑成本为导向，适用对象为：独立开发建设项目进行重新开发建设的、很少发生交易的房地产、没有收益或没有潜在收益的房地产。估价对象所在区域类似房地产很少发生交易，虽有潜在收益，但较难测算其收益水平，估价对象土地在万宁市基准地价覆盖范围内，且房屋建筑物社会客观重置成本比较透明，因此宜采用成本法对估价对象市场价值进行评估。

4、假设开发法的适用性分析：假设开发法是预期原理，预期开发完成后的房地产价值为导向。适用于估价对象具有开发或再开发潜力，能够正常判断估价对象最佳开发利用方式、能够正确预测估价对象开发完成的价值。估价对象除所占的土地及地上一层68.68平方米房屋已办理产权证外，二、三层及其他加建部分未办理产权证，即本次评估范围超出产权登记范围，没有依据允许估价对象可以重新开发建设，估价对象不具备开发或再开发价值，不宜采用假设开发法进行估价。

**成本法原理：**是测算估价对象在价值时点的土地重置成本、建筑物重置或重建成本和建筑物折旧，将土地重置成本加上建筑物重置成本或重建成本减去建筑物折旧得到估价对象价值或价格的方法。

基本公式：

房地产价值=土地重置成本+建筑物重置（重建）成本-建筑物折旧。

其中，土地取得价格可采用基准地价系数修正法进行评估：

**基准地价系数修正法定义：**

基准地价系数修正法是根据宗地的区位条件选取基准地价，然后根据基准地价修正体系进行必要的因素修正，即为估价对象土地价格方法。

宗地地价计算公式为：

因解决借款合同纠纷所涉及的位于海南省万宁市后安镇兴安街大道西侧144平方米居住用地【国有土地使用证证号：万国用（1999）字第005086号】及地上建筑面积为68.68平方米的一层房产（房屋所有权证号为：万宁市房权证后安字第02571号）和二、三层房屋市场价值评估

$$P_i = (P \times \text{土地用途修正系数} \times \text{期日修正系数}) \times (1 + K) \times \text{使用年期修正} \times \text{容积率修正} \times \text{宗地面积状况修正} \times \text{宗地形状修正} \times \text{宗地临路、临海（河）状况修正} + \text{基础设施开发程度差异}$$

$P_i$ —待估宗地地面地价

$P$ —待估宗地对应的基准地面地价

$K$ —待估宗地区域影响因素总修正值

其中：
$$K = \sum_{i=1}^n k_i$$

$K_i$ —第  $i$  个待估宗地区域因素修正系数

## 5、估价测算的简要过程：

成本法的过程：本次评估过程中采用房地分估的方式，按照本次评估范围及估价对象现状，先用基准地价系数修正法评估取得土地成本为 1600 元/ $m^2$ ，再用成本法测算土地重置成本为 2360 元/ $m^2$ ；然后用成本法测算估价对象房屋全新重置成本，房屋现值等于房屋全新重置成本乘以成新率，得出房屋现状值，最后将估价对象房屋现值总值加土地重置成本，即得出估价对象市场价值总额为 90.87 万元，市场价值总额除以估价对象建筑面积，从而得出估价对象房地产成本法评估的市场价值为 4380 元/ $m^2$ 。

## 6、估价结果的确定：

本估价报告对估价对象采用了成本法进行评估，成本法是测算估价对象在价值时点的土地重置成本、建筑物重置成本或重建成本和折旧，将土地重置成本加上建筑重置成本或重建成本减去建筑物折旧得到估价对象价值或价格的方法，估价对象市场价值评估总值为人民币 90.87 万元（其中证载房地产价值为 ¥52.39 万元，加建房屋建筑物价值（二、三层房产）为 ¥38.48 万元）。

因解决借款合同纠纷所涉及的位于海南省万宁市后安镇兴安街大道西侧144平方米居住用地【国有土地使用证证号：万国用（1999）字第005086号】及地上建筑面积为68.68平方米的一层房产（房屋所有权证号为：万宁市房权证后安字第02571号）和二、三层房屋市场价值评估

### 估价结果明细表

估价委托人：海口市美兰区人民法院 价值时点：2019年12月10日 币种：人民币

项目	不动产权证号	权利人/占有人	估价对象坐落	土地/房屋用途	建筑面积(平方米)	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估小计(万元)
已办产权证	国有土地使用证：万国用(1999)字第 0005086号，房屋建筑物一层《房屋所有权证》编号：万宁市房权证后安字第 02571号	吴天荣	万宁市后安镇兴安街大道西侧	居住/商铺	68.68	7628	52.39
未办产权证	房屋建筑物二、三层未办理产权证	吴天荣	万宁市后安镇兴安街大道西侧	住宅	138.93	2770	38.48
<b>总价值(万元)</b>							<b>90.87</b>

因解决借款合同纠纷所涉及的位于海南省万宁市后安镇兴安街大道西侧144平方米居住用地【国有土地使用证证号：万国用（1999）字第005086号】及地上建筑面积为68.68平方米的一层房产（房屋所有权证号为：万宁市房权证后安字第02571号）和二、三层房屋市场价值评估

### （十）估价结果

估价对象为吴天荣名下位于海南省万宁市后安镇兴安街大道西侧144平方米居住用地【国有土地使用证证号：万国用（1999）字第005086号】及地上建筑面积为68.68平方米的一层房产（房屋所有权证号为：万宁市房权证后安字第02571号）和二、三层房屋（建筑面积为138.93平方米）市场价值评估，土地用途为居住用地，房屋实际用途为商住，土地使用权面积为144.00平方米，房屋总建筑面积为207.61平方米，在价值时点符合价值类型和满足本估价报告假设与限制条件，确定估价对象市场价值在2019年12月10日的评估单价为：4380元/平方米，市场价值总价为人民币¥90.87万元（大写人民币玖拾万捌仟柒佰元整），其中证载房地产价值为¥52.39万元，加建房屋建筑物价值（二、三层房产）为¥38.48万元。

### （十一）注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
钟麟芬	4620140004		2020年03月05日
陈军	4219970092		2020年03月05日

因解决借款合同纠纷所涉及的位于海南省万宁市后安镇兴安街大道西侧144平方米居住用地【国有土地使用证证号：万国用（1999）字第005086号】及地上建筑面积为68.68平方米的一层房产（房屋所有权证号为：万宁市房权证后安字第02571号）和二、三层房屋市场价值评估

## （十二）实地查勘期

注册房地产估价师钟麟芬在法院司法鉴定委托评估承办法官的带领下已于二〇一九年十二月十日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

## （十三）估价作业期

2019年09月29日至2020年03月05日。

## （十四）估价报告应用的有效期

本报告使用期限为出具报告之日起一年[自2020年03月05日-2021年03月04日止]，若市场有较大波动或超过一年，需重新进行评估。

因解决借款合同纠纷所涉及的位于海南省万宁市后安镇兴安街大道西侧144平方米居住用地【国有土地使用证证号：万国用（1999）字第005086号】及地上建筑面积为68.68平方米的一层房产（房屋所有权证号为：万宁市房权证后安字第02571号）和二、三层房屋市场价值评估

#### 四、附件

- （一）（2018）琼 0108 委 51 号《海口市美兰区人民法院司法技术委托书》（复印件）；
- （二）估价对象位置图及现状照片；
- （三）万国用（1999）字第 0005086 号《国有土地使用证》（复印件）；
- （四）万宁市房权证后安字第 02571 号《房屋所有权证》（复印件）；
- （五）HNHD[2019]（测）字第 012M06 号《房屋建筑面积测绘报告》（复印件）；
- （六）（2018）琼 0108 执 651 号《海南省海口市美兰区人民法院执行裁定书》（复印件）；
- （七）（2018）琼 0108 执 651 号之二《海南省海口市美兰区人民法院执行裁定书》（复印件）；
- （八）估价机构营业执照（复印件）；
- （九）估价机构房地产评估资格证书（复印件）；
- （十）估价机构注册房地产估价师资格证书（复印件）。