



(2020)辽01执恢119号

房地产司法鉴定估价报告

估价报告编号：海南汇德〔2020〕房（估）字第0926R06号

估价项目名称：三亚市凤凰水城A区A-01-01、A-01-02低层住宅
A10-503房（建筑面积为58.57平方米，分摊土地
使用权面积为34.75平方米）、A16-503房（建筑
面积为55.92平方米，分摊土地使用权面积为
33.32平方米）住宅房地产市场价值评估

鉴定委托人：辽宁省沈阳市中级人民法院

房地产鉴定机构：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：庞区日 注册证号：4620130014

何子升 注册证号：4620160005

估价报告出具日期：2020年10月26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（2020）房（估）字第 0926R06 号

致鉴定委托人函

辽宁省沈阳市中级人民法院：

受贵院的委托，我公司对位于三亚市凤凰水城 A 区 A-01-01、A-01-02 低层住宅 A10-503 房、A 区 A-01-01、A-01-02 低层住宅 A16-503 房住宅房地产的价值进行评估。

受理委托后，我公司鉴定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，鉴定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：

1. 估价目的

为人民法院确定财产处置参考价格提供依据。

2. 估价目的确定的理由

根据委托方提供的（2020）辽 01 执恢 119 号《委托书》所载明的内容：“我院在执行牛洪波与兰庆高、董宝林、辽宁万方房地产开发有限公司房地产开发经营合同纠纷一案中，需对位于三亚市凤凰水城 A 区 A-01-01、A-01-02 低层住宅 A10-503 房、A 区 A-01-01、A-01-02 低层住宅 A16-503 房的价值进行评估”。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”。

3. 鉴定对象

三亚市凤凰水城 A 区 A-01-01、A-01-02 低层住宅 A10-503 房，A 区 A-01-01、A-01-02 低层住宅 A16-503 房

4. 价值时点

2020年10月10日

5. 价值时点确定的理由

价值时点以现场查勘之日为准，本次现场查勘日期为2020年10月10日。

6. 价值类型

本报告评估价格类型为市场价值，市场价在现状条件下，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的房地产市场价格。

7. 鉴定过程

2020年9月27日我司收到法院《辽宁省沈阳市中级人民法院委托书》；

2020年10月10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，申请执行人、被执行人均到场。

2020年10月26日，应法院要求出具正式稿，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[2020]房（估）字第0926R06号《房地产司法鉴定估价报告》。

8. 估价方法

运用市场法和收益法。

9. 估价结果

鉴定人员经实地勘察，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，确定鉴定对象在价值时点的市场价值评估结果详细如下表：

估价结果汇总表估价结果汇总表

鉴定对象	建筑面积 (m ²)	测算结果				估价结果	
		比较法		收益法			
		总价(万元)	单价(元/m ²)	总价(万元)	单价(元/m ²)	总价(万元)	单价(元/m ²)
A10-503	58.57	173.67	29653	46.72	7977	173.67	29653
A16-503	55.92	以 A10-503 房为基准价进行朝向、户型等差异修正后得出估价结果。				172.36	30824
合计	114.49					346.03	
市场价值评估总价大写人民币:		叁佰肆拾陆万零叁佰元整					

关于鉴定报告评估价值使用的重要说明

1. 截止价值时点, 根据鉴定委托方提供的《三亚市房地产权属登记信息查询结果》(打印时间为 2020-10-10), 鉴定对象没有进行抵押, 限制情况一栏显示 A10-503 为: (2017) 辽 01 执字 626 号, A16-503 为: (2020) 辽 01 执恢 119 号。

2. 根据委托方提供的《委托书》记载鉴定对象名称分别为三亚市凤凰水城 A 区 A-01-01、A-01-02 低层住宅 A10-503 和三亚市凤凰水城 A 区 A-01-01、A-01-02 低层住宅 A16-503、《三亚市房地产权属登记信息查询结果》所记载鉴定对象名称分别为三亚市凤凰水城 A 区低层住宅 A10 栋 (Ec 型) 503 房和三亚市凤凰水城 A 区低层住宅 A16 栋 (Ec 型) 503 房, 委托方所提供的资料记载鉴定对象名称不一致, 在法院监督员监督下, 对现场进行查勘, 发现鉴定对象名称均为相同两处房产, 故本次鉴定设定两处房产名称为相同房屋。提请购买人核实鉴定对象名称, 避免因名称不一致带来的风险。

3. 根据委托方提供的资料及鉴定人员现场跟小区物业公司咨询了解, 截止价值时点, 鉴定对象未拖欠物业费及相关费用, 提请购买人核实鉴定对象拖欠费用情况, 避免因此而额外补交相关费用。

4. 本报告有效期从报告完成之日起一年, 即有效期从 2020 年 10 月 26 日起至 2021 年 10 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。

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〔2020〕房（估）字第 0926R06 号《房地产司法鉴定估价报告》正本陆份。

（此页无正文）

此致！

法定代表人：

海南汇德土地房地产资产评估造价测绘有限公司

2020 年 10 月 26 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

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
二、 估价的假设和限制条件.....	2
(一) 一般假设.....	2
(二) 未定事项假设.....	2
(三) 背离事实假设.....	2
(四) 不相一致假设.....	2
(五) 依据不足假设.....	3
(六) 估价报告使用限制.....	3
(七) 本次估价时需要注意的其他事项.....	4
三、 估价结果报告.....	5
(一) 估价委托方.....	5
(二) 房地产鉴定机构.....	5
(三) 估价目的.....	5
(四) 鉴定对象.....	6
(五) 价值时点.....	10
(六) 价值类型.....	10
(七) 估价原则.....	10
(八) 估价依据.....	11
(九) 估价方法.....	12
(十) 估价结果.....	12
(十一) 注册房地产估价师.....	14
(十二) 实地查勘期.....	15

(十三) 估价作业期..... 15

四、 附件..... 16

(一) 辽宁省沈阳市中级人民法院 2020 年 9 月 27 日出具的编号 (2020) 辽
01 执恢 119 号《辽宁省沈阳市中级人民法院委托书》；

(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) 《三亚市房地产权属登记信息查询结果》(产权证号：三土房(2013)
字第 12116 号)(复印件)；

(五) 《三亚市房地产权属登记信息查询结果》(产权证号：三土房(2013)
字第 12966 号)(复印件)；

(六) 估价机构营业执照副本(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)；

(九) 汇德机构业务全案档案目录。

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，与鉴定委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对鉴定对象、鉴定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 2020 年 10 月 10 日对鉴定对象进行了现场查勘并进行拍照、记录。鉴定人员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。

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		2020 年 10 月 26 日
何子升	4620160005		2020 年 10 月 26 日

二、 估价的假设和限制条件

（一）一般假设

1. 根据鉴定委托方提供的《三亚市房地产权属登记信息查询结果》（打印时间为2020-10-10），鉴定对象没有进行抵押，限制情况一栏显示 A10-503 为：（2017）辽 01 执字 626 号；A16-503 为：(2020)辽 01 执恢 119 号。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，不存在因产权瑕疵等原因引起的额外补交费用，提请有关报告使用人注意该事项。

2. 鉴定委托方提供的《三亚市房地产权属登记信息查询结果》，A10-503 房产权证号为三土房（2013）字第 12116 号，A16-503 房产权证号为三土房（2013）字第 12966 号，鉴定人员对记载的权属、面积和用途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. 鉴定人员已对房屋安全、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，结合鉴定对象为在建工程等情况，鉴定人员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. 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

无

（三）背离事实假设

无

（四）不相一致假设

根据委托方提供的《委托书》记载鉴定对象名称分别为三亚市凤凰水城 A 区

A-01-01、A-01-02 低层住宅 A10-503 和三亚市凤凰水城 A 区 A-01-01、A-01-02 低层住宅 A16-503、《三亚市房地产权属登记信息查询结果》所记载鉴定对象名称分别为三亚市凤凰水城 A 区低层住宅 A10 栋（Ec 型）503 房和三亚市凤凰水城 A 区低层住宅 A16 栋（Ec 型）503 房，委托方所提供的资料记载鉴定对象名称不一致，在法院监督员监督下，对现场进行查勘，发现鉴定对象名称均为相同两处房产，故本次鉴定设定两处房产名称为相同房屋。提请购买人核实鉴定对象名称，避免因名称不一致带来的风险

（五）依据不足假设

委托方提供资料中没有记载鉴定对象建成时间的内容，根据物业人员介绍，鉴定对象于 2012 年建成，本次鉴定设定建成时间为 2012 年。本次估价建筑物的建成年份仅在本报告中使用，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

本估价报告专为鉴定委托人所使用，未经本鉴定机构同意，不得向鉴定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 2020 年 10 月 26 日至 2021 年 10 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。

4. “报告解释权”的使用限制

本鉴定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

本鉴定报告必须经鉴定机构加盖公章、鉴定人员签字后方可使用，鉴定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. 鉴定人员未能调查到鉴定对象是否欠缴房产税和土地使用税，提请买受人购买前调查核实。

4. 根据委托方提供的《三亚市房地产权属登记信息查询结果》根据鉴定委托方提供的《三亚市房地产权属登记信息查询结果》（打印时间为 2020-10-10），限制情况一栏显示 A10-503 为：（2017）辽 01 执字 626 号、A16-503 为：（2020）辽 01 执恢 119 号，鉴定对象不存在抵押，是否还存在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还存在其它法定优先受偿款作相应的核查。

5. 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。

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〔2020〕房（估）字第 0926R06 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：辽宁省沈阳市中级人民法院

（二）房地产鉴定机构

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 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：2022 年 4 月 3 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（2020）辽 01 执恢 119 号《委托书》所载明的内容：“我院在执行牛洪波与兰庆高、董宝林、辽宁万方房地产开发有限公司房地产开发经营合同纠纷一案中，需对位于三亚市凤凰水城 A 区 A-01-01、A-01-02 低层住宅 A10-503 房、A 区 A-01-01、A-01-02 低层住宅 A16-503 房的价值进行评估”。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

三亚市凤凰水城A区A-01-01、A-01-02低层住宅A10-503房，A区A-01-01、A-01-02低层住宅A16-503房。

2. 鉴定对象基本情况

（1）小区状况

鉴定对象所处凤凰水城小区由多栋住宅楼以及多栋洋房、别墅组成，规模大，规划布局合理，建筑物成新度稍高，小区内道路通达度及路面质量好，植有各种观赏花木，绿化率高，环境及绿化好；设地下停车场，停车位充足；小区内设有健身器材、泳池、篮球场、儿童游乐园等设施设备；供水、排水、电力、燃气、网络等设施设备，已接入到户，利用方便。排水系统可接市政管网。小区主要以常住及流动人口为主，由三亚凤凰水城物业服务有限公司统一管理，物业管理规范，设有保安亭及监控系统，安保程度好。

（2）名称：三亚市凤凰水城A区A-01-01、A-01-02低层住宅A10-503房，A区A-01-01、A-01-02低层住宅A16-503房。

（3）坐落及位置：鉴定对象位于海南省三亚市天涯区三亚河东路，小区东至三亚河东路，南至三亚河，西至三亚河，北至三亚河东路，所处地理位置较好。

（4）面积、用途、权属：

①面积（如下表）：

序号	幢号	建筑面积 (m ²)	备注
1	A10-503房	58.57	
2	A16-503房	55.92	

②用途：规划用途为住宅。

③权属：A10-503 房权利人为兰庆高，A16-503 房权利人为董宝林。

(4) 生熟程度：据现场勘查，鉴定对象红线外土地已到达“六通一平”（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：据委托方提供《三亚市房地产权属登记信息查询结果》和现场勘查，三亚市凤凰水城 A 区 A-01-01、A-01-02 低层住宅 A10-503 房共用分摊土地面积为 34.75 平方米、A16-503 房共用分摊土地面积为 33.32 平方米，土地用途均为城镇单一住宅，使用期限均为至 2076 年 10 月 19 日。土地四至情况如下：东至三亚河东路，南至三亚河，西至三亚河，北至三亚河东路。所处地理位置较好，红线外土地已到达“六通一平”（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，鉴定对象建筑物状况如下

建筑物基本状况表

鉴定对象名称及范围	三亚市凤凰水城 A 区 A-01-01、A-01-02 低层住宅 A10-503 房，A 区 A-01-01、A-01-02 低层住宅 A16-503 房。			
座落	海南省三亚市天涯区三亚河东路			
四至	东至	三亚河东路	南至	三亚河
	西至	三亚河	北至	三亚河东路
面积	根据委托方提供的《三亚市房地产权属登记信息查询结果》，A10-503 房建筑面积为 58.57 m ² ，A16-503 房建筑面积为 55.92 m ² 。			
用途	记载用途	房产用途	《三亚市房地产权属登记信息查询结果》产权证号三土房(2013)字第 12116 号、三土房(2013)字第 12966 号中显示均为住宅	
		土地用途	《三亚市房地产权属登记信息查询结果》产权证号三土房(2013)字第 12116 号、三土房(2013)字第 12966 号中显示均为城镇单一住宅	
	现状用途	鉴定对象：A10-503 房、A16-503 房均为空置		
权属	A10-503 房为兰庆高、A16-503 房为董宝林			

土地开发程度	据实地查勘，鉴定对象红线外土地已到达“六通一平”（即红线外通路、通电、供水、通讯、排水、供气），宗地红线内土地已平整。
--------	---

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
A10-503 房	钢混	5 层	5 层	南	2012 年	维护保养稍好	住宅用途	
A16-503 房	钢混	5 层	5 层	北				

鉴定对象装修状况表

项目	房屋基本状况
外墙	涂料
室内状况	<p>①A10-503 房：2 室 1 厅 1 卫</p> <p>客厅：80*80 地砖，内墙贴墙纸，石膏边吊顶（坡屋顶）</p> <p>2 房：60*60 地砖，内墙涂料（米黄色），石膏边吊顶（坡屋顶）</p> <p>1 卫：瓷砖到顶，扣板吊顶。</p>
	<p>②A16-503 房：复式，（二楼层高不足 2.2 米），3 室 1 厅 1 卫</p> <p>1 层为 2 室 1 厅 1 卫：客厅 80*80 地砖，内墙和天棚为白色涂料；卧室：防滑地砖，内墙白色涂料，天棚 1 间白色涂料，1 间石膏吊顶；1 卫：座厕，40*40 地砖，瓷砖到顶，扣板吊顶。开放式厨房，1 阳台。</p> <p>2 层：1 间卧室，条形地砖白色涂料及吊顶</p>

4. 鉴定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：根据委托方提供的《三亚市房地产权属登记信息查询结果》，鉴定对象产权证号为三土房（2013）字第 12116 号、三土房（2013）字第 12966 号，权利人分别为兰庆高、董宝林，共用分摊土地面积分别为 34.75 平方米和 33.32 平方

米，用途均为城镇单一住宅，使用期限均为至 2076 年 10 月 19 日。

3) 土地他项权状况：根据委托方提供的《三亚市房地产权属登记信息查询结果》中限制情况一栏 A10-503 显示为（2017）辽 01 执字 626 号、A16-503 显示为（2020）辽 01 执恢 119 号。除此之外，鉴定人员未发现鉴定对象有其它的他项权利状况。

4) 土地使用管制：鉴定对象地上已建成三亚市凤凰水城 A 区，未发现土地使用管制。

（2）房屋权益状况

1) 房屋所有权状况：根据委托方提供的《三亚市房地产权属登记信息查询结果》，鉴定对象产权证号分别为三土房（2013）字第 12116 号、三土房（2013）字第 12966 号，权利人分别为兰庆高、董宝林，建筑面积分别为 58.57 平方米和 55.92 平方米，房屋类型为住宅。

2) 使用现状(空置或占用)：截止价值时点，鉴定对象 A10-503 房、A16-503 房均处于空置。

3) 房屋他项权状况：根据委托方提供的《三亚市房地产权属登记信息查询结果》中限制情况一栏 A10-503 显示为（2017）辽 01 执字 626 号、A16-503 显示为（2020）辽 01 执恢 119 号。除此之外，鉴定人员未发现鉴定对象的权利存在其它项权。

4) 其他特殊情况：未发现。

5. 小区状况

鉴定对象所处凤凰水城小区由多栋住宅楼以及多栋洋房、别墅组成，规模大，规划布局合理，建筑物成新度稍高，小区内道路通达度及路面质量好，植有各种观赏花木，绿化率高，环境及绿化好；设地下停车场，停车位充足；小区内设有健身器材、泳池、篮球场、儿童游乐园等设施设备；供水、排水、电力、燃气、网络等设施设备，已接入到户，利用方便。排水系统可接市政管网。小区主要以常住及流动人口为主，由三亚凤凰水城物业服务有限公司统一管理，物业管理规范，设有保安亭及监控系统，

安保程度好。

（五）价值时点

2020 年 10 月 10 日

价值时点确定的理由：价值时点以现场查勘之日为准，本次现场查勘日期为 2020 年 10 月 10 日。

（六）价值类型

本报告评估价格类型为现状条件下的市场价值，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的房地产市场价值。

（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。

（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 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 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》（海南省人民代表大会常务委员会关于修改〈海南经济特区土地管理条例〉的决定）已由海南省第六届人民代表大会常务委员会第三次会议于 2018 年 4 月 3 日通过，现予公布，自公布之日起施行）。

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. 鉴定委托人提供的资料

- （1）（2020）辽 01 执恢 119 号《辽宁省沈阳市中级人民法院委托书》；
- （2）《三亚市房地产权属登记信息查询结果》（产权证号：三土房（2013）字第 12116 号）；
- （3）《三亚市房地产权属登记信息查询结果》（产权证号：三土房（2013）字第 12966 号）；

5. 由鉴定人员调查取得的资料

- （1）鉴定人员现场勘查记录、照片；
- （2）鉴定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/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、成本法等。

（1）排除的方法

- ①排除假设开发法

鉴定对象已建成的房地产，因此不宜采用假设开发法；

②排除成本法

成本法适用的鉴定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。鉴定对象为住宅房地产，所在区域房地产出租和交易市场发育较成熟，具备了运用收益法和比较法的条件，因此本次评估不宜采用成本法。

（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：

$$\text{鉴定对象价格} = \text{可比实例价格} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)}$$

（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：

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

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

鉴定人员经实地勘察，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评估结果详细如下表：

估价结果汇总表估价结果汇总表

鉴定对象	建筑面积 (m ²)	测算结果				估价结果	
		比较法		收益法		总价 (万元)	单价 (元/m ²)
		总价 (万元)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)	单价 (元/m ²)		
A10-503	58.57	173.67	29653	46.72	7977	173.67	29653
A16-503	55.92	以 A10-503 房为基准价进行朝向、户型等差异修正后得出估价结果。				172.36	30824
合计	114.49					346.03	
市场价值评估总价大写人民币：		叁佰肆拾陆万零叁佰元整					

（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
庞区日	4620130014		2020年10月26日
何子升	4620160005		2020年10月26日

（十二）实地查勘期

实地查勘时间：2020年10月10日。

（十三）估价作业期

2020年10月10日至2020年10月26日。

四、 附件

- （一）辽宁省沈阳市中级人民法院 2020 年 9 月 27 日出具的编号（2020）辽 01 执恢 119 号《辽宁省沈阳市中级人民法院委托书》；
- （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） 《三亚市房地产权属登记信息查询结果》（产权证号：三土房（2013）字第 12116 号）（复印件）；
- （五） 《三亚市房地产权属登记信息查询结果》（产权证号：三土房（2013）字第 12966 号）（复印件）；
- （六） 估价机构营业执照副本（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）；
- （九） 汇德机构业务全案档案目录。