

## 估价结果报告

### 一、 估价委托人

名 称：安康市中级人民法院

地 址：安康市汉滨区江北安康大道黄沟路口

联系电话：0915-3832505

### 二、 房地产估价机构

单位名称：陕西正和房地产评估有限责任公司

法定代表人：雷德胜

住 所：西安市高新路 25 号希格玛大厦 0703 室

资质等级：贰级

证书编号：陕房地评（2017）011 号

统一社会信用代码：916100007099132295

### 三、 估价目的

为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据。

### 四、 估价对象

估价对象为位于旬阳县城关镇小河北周家沟口山水家园 1 号楼地下车库在建工程，建筑面积 1100.00 平方米。

#### 1、 位置状况

估价对象位于旬阳县城关镇小河北周家沟口山水家园 1 号楼。估价对象位于 316 国道北侧，为旬阳县城主城区北侧。

## 2、土地概况

### (1)、土地状况

估价对象所占用土地地形呈不规则多边形，所在宗地地势较平坦，土地较平整，工程地质与水文状况较稳定。

### (2)、产权状况

估价委托人取得了证号为旬国用（2011）第 35 号《国有土地使用权证》。发证机关：旬阳县人民政府，日期：二〇一一年四月六日。

土地使用权人	陕西庆豪实业发展有限公司		
座 落	旬阳县城关镇小河北社区		
地 号		图 号	
地类（用途）	住宅	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2081.3.25
使用权面积	2127.82 m <sup>2</sup>	其中	独用面积
			2127.82 m <sup>2</sup>
		分摊面积	

## 3、建筑物概况

### (1)、建筑物状况

估价对象至估价期日，建筑物已完工。

配套设施：水、电、通讯等配套设施齐全。

### (2)、产权状况

估价委托人取得了证号为地字第 2012-64 号《建设用地规划许可证》。发证机关：旬阳县城乡规划管理局，日期：二〇一二年八月十日。

用 地 单 位	陕西庆豪实业发展有限公司
用地项目名称	庆豪山水家园建设用地
用 地 位 置	县城小河北社区周家沟口
用 地 性 质	/
用 地 面 积	2127.8 平方米
建 设 规 模	总建筑面积 8939.6 平方米
附图及附件名称	

- 1、同意将位于县城小河北社区周家沟口 2127.8 平方米用地做为庆豪山水家园项目建设用地，总建筑面积 8939.6 平方米，主要道路宽度为车行道 6 米，两侧各 1.5 米人行道。
- 2、严格按审定的方案进行建设，代建用地范围内道路等公共设施，并做好防滑、防洪措施，确保安全。
- 3、办理土地手续，持土地批复及审定的设计方案到我局申请办理《建设工程规划许可证》。

估价委托人取得了证号为建字第 2012-179 号《建设工程规划许可证》。发证机关：旬阳县城乡规划管理局，日期：二〇一二年十月八日。

建设单位(个人)	陕西庆豪实业发展有限公司		
建设项目名称	庆豪山水家园一区 1#楼		
建设位置	小河北社区(周家沟口)		
建设规模	开间 56.2 米,进深 18.8 米,层次地下层总建筑面积地下 147,地上层总建筑面积地上 88		
附图及附件名称	<p>1、经会议研究,同意建设 1#商住楼,开间 56.2 米,进深 18.8 米,建筑占地面积 1056 m<sup>2</sup>,准建地上十层,地下一层,总建筑面积地上 8825.6 m<sup>2</sup>、地下 1472 m<sup>2</sup>,其中地下一层为停车场(以上建筑尺寸均为外墙皮尺寸)。</p> <p>2、严格按照审定的图纸建设,外墙米黄色涂料或面砖。</p> <p>3、建筑突出点距 316 国道边线 2bm。</p> <p>4、依据地质灾害危险性评估审核意见书,做好防治措施,方可开工建设。</p> <p>5、各项手续办齐后,通知我局及相关单位现场放线,房屋竣工后,联系我局进行规划验收。</p>		

估价委托人取得了证号为编号(2013)18号《建筑工程施工许可证》。发证机关：旬阳县住房和城乡建设局，日期：二零一三年五月十四日。

建设单位	陕西庆豪实业发展有限公司旬阳分公司		
工程名称	庆豪山水家园 1#楼		
建设地址	旬阳县周家沟		
建设规模	10290 m <sup>2</sup>	合同价格	1608.54 万元
设计单位	陕西省现代建筑设计研究院		
施工单位	安康市汉滨第四建筑工程公司		
监理公司	安康市金城工程建设监理有限公司		
合同开工日期	2013.4.8	合同竣工日期	2014.2.1
备注			

估价委托人取得了证号为旬房预售(2013)第9号《旬阳县商品房

预（销）售许可证》。证载：售房单位陕西庆豪实业发展有限公司，项目名称山水家园，房屋座落周家沟口。发证机关：旬阳县住房和城乡建设局，二零一三年十二月五日。

栋号	用途	建筑结构	层数	房屋套数	建筑面积
1	住宅	框架	3-10	64套	6869.44 m <sup>2</sup>

## 五、价值时点

根据估价目的及估价委托人的要求，以估价对象现场查勘日为价值时点，即价值时点为二零一八年十月十七日。

## 六、价值类型

房地产评估价值为房地产在价值时点的市场价值，未考虑其一旦强制处置等要求快速变现条件下的相关费用和价值损失。

## 七、估价原则

本估价报告遵循以下房地产估价原则：

### 1、独立、客观、公正原则

要求估价人员站在中立的立场上，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估价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。

#### 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。

#### 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。

#### 6、谨慎原则

要求在影响估价对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下对其作出判断时，应充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高的一面的原则。

### 八、 估价依据

#### (一) 估价所依据的有关法律、法规和部门规章

- 1、《中华人民共和国物权法》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；

#### (二) 技术规程

- 1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
- 2、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)

#### (三) 其他依据

- 1、估价委托人提供的《国有土地使用权证》复印件；

- 2、估价委托人提供的《建设用地规划许可证》复印件；
- 3、估价委托人提供的《建设工程规划许可证》复印件；
- 4、估价委托人提供的《建筑工程施工许可证》复印件；
- 5、估价委托人提供的《商品房预（销）售许可证》复印件；
- 6、估价委托人提供的有关资料；
- 7、评估人员现场勘察记录和其他专业资料。

## 九、 估价方法

根据《房地产估价规范》，主要的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法。

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。比较法适用于同类房地产交易案例较多的，本次估价对象为在建房地产，根据估价对象的特点和估价委托人提供的资料情况，故本次估价不采用此方法。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、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。收益法适用于有收益或潜在收益性的房地产估价。本次估价对象为在建房地产，根据估价对象的特点和估价委托人提供的资料情况，故本次估价不采用此方法。

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。成本

法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房地产估价。成本法一般适用于评估为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，估价对象为在建房地产，故本次选用此方法。

假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价。本次估价对象为已建成使用的房产，故本次估价不宜选用此方法。

根据本次估价目的和估价对象的具体情况，经综合分析比较，确定采用成本法测算估价对象的价值。

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

## 十、 估价结果

估价人员遵循房地产估价原则，在充分调查、了解和分析估价对象实际情况的基础上，依据科学的估价理论与程序，选用合理、适用的估价方法，经过精确的计算，确认估价对象在价值时点二零一八年十月十七日的市场价值为 207.50 万元，大写人民币：贰佰零柒万伍仟元整。

## 十一、 注册房地产估价师

参与本次估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
徐 荣	6120070022		2018年10月19日
张蓬勃	6120140014		2018年10月19日

十二、 实地查勘期

2018年10月17日

十三、 估价作业期

2018年10月17日至2018年10月19日

陕西正和房地产评估有限责任公司

二零一八年十月十九日

