

陕西金诚房地产评估咨询有限公司

房地 产 估 价 报 告

估价项目名称：位于旬阳县城关镇党家坝丽都家园 16#楼 1-7-2 成套住宅
房地产价值估价

估价委托人：安康市中级人民法院司法技术室

房地产估价机构：陕西金诚房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：刘欣（注册号：6120000011）

高雯（注册号：6120170029）

司法鉴定委托号：安中法司技[2018]委字 513 号

估价报告编号：陕金诚[2018]房估司第 0870 号

估价报告出具日期：2018 年 12 月 19 日

估价结果报告

一、估价委托人

委托人：安康市中级人民法院司法技术室

电 话：0915-3832505

二、房地产估价机构

估价机构名称：陕西金诚房地产评估咨询有限公司

地址：安康市汉滨区滨江大道1号建设大厦1楼

法定代表人：刘欣

联系电话：0915-3265360

估价机构资信等级：二级

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党家坝丽都家园16#楼1-7-2的住宅用房，本次估价为成套住宅房地产价格含室内装饰装修和部分可移动的家具家电。



（一）估价对象基本状况

1. 土地实物状况描述

估价对象位于旬阳县滨河东路，至价值时点，估价对象所在宗地内场地平整，宗地红线内“六通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通气）。

2. 建筑物实物状况分析

- （1）名称及坐落：旬阳县城关镇党家坝丽都家园 16#楼 1-7-2；
- （2）规模：建筑面积为 138.57 m²；
- （3）规划用途：住宅；
- （4）建筑结构：钢混结构；
- （5）总楼层：8 层；
- （6）空间布局：3 室 2 厅 1 厨 2 卫 1 阳；
- （7）建成时间：2014 年。

（二）估价对象权益状况描述与分析

1. 建筑物权益状况描述

共有情况：共同共有（共有人：刘辉）；

出租或占用情况：无；

其他特殊情况：至价值时点已抵押已查封。

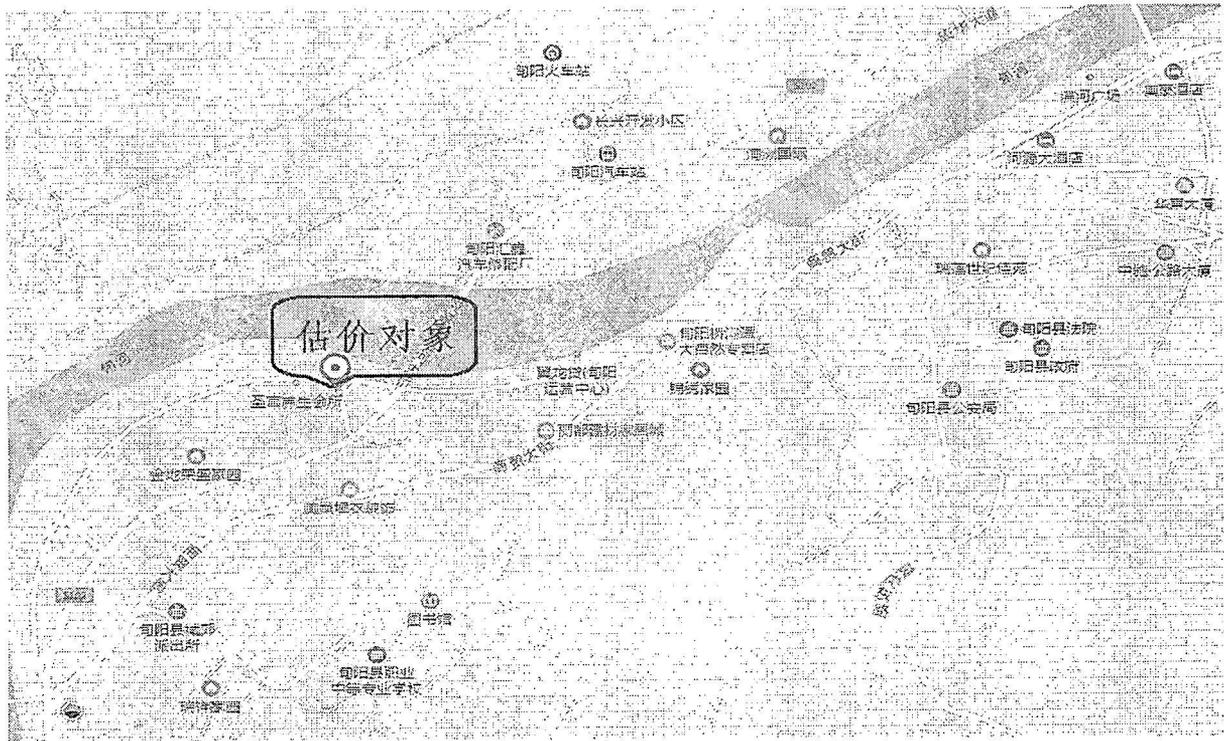
2. 土地权益状况描述

至价值时点估价对象土地未对权利人做实际分摊。

（三）估价对象区位状况描述与分析

1. 位置状况描述

(1) 坐落：估价对象位于旬阳县滨河东路，具体位置见位置示意图：



(2) 方位：东临小区住宅，西临小区住宅，北邻小区道路，南邻小区道路；

(3) 距离：离丽都美居商务酒店、小广场、建新超市、党家坝社区卫生室、森林公园苗圃等都在 1 公里内；

(4) 临街（路）状况：不临街；

(5) 朝向：南北朝向；

(6) 楼层：估价对象位于第 7 层。

2. 交通状况描述

(1) 道路状况：估价对象所在小区附近主要交通路网有滨河东路、党家坝旬河大桥。

(2) 交通状况：位于滨河东路，附近车流量一般，交通条件一般。

(3) 停车方便程度：估价对象小区有明确地上停车位，停车便捷度较

好。

3. 环境状况描述

(1) 自然环境：估价对象所在小区临旬河，绿化较好，自然环境较好。

(2) 人文环境：估价对象所在区域多住宅，治安状况较好、人文环境较好。

(3) 景观：无山景、水景。

4. 外部配套设施状况描述

(1) 外部基础设施：估价对象所在小区外已达“六通”（通路、通电、通讯、供水、排水、通气）。

(2) 外部公共服务设施：估价对象 1 公里以内有丽都美居商务酒店、小广场、建新超市、党家坝社区卫生室、森林公园苗圃等。

五、价值时点

2018 年 12 月 13 日（实地查勘日）

六、价值类型

市场价值：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。

七、估价原则

本次估价遵循合法、替代、价值时点、独立、客观、公正、最高最佳利用等房地产估价原则。

1. 合法原则

合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，在合法产权方面，应以

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；

(3) 《资产评估法》；

(4) 其他法律规定、政策文件等。

2. 技术标准、规程、规范

(1) 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

(2) 《房地产估价基本术语标准》。

3. 委托方提供的相关资料

(1) 委托书；

(2) 《房屋所有权证》（复印件）；

4. 估价人员调查收集的相关资料

(1) 估价人员现场勘查和估价机构掌握的其他相关资料；

(2) 估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数

据资料。

九、估价方法

房地产估价主要的方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

1. 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。估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。

旬阳县房地产市场上与估价对象类似的房地产交易较多，故本次估价选用比较法。

2. 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。估价对象或

房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同（如土地使用权出让合同）等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

2. 替代原则

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。

3. 价值时点原则

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在评估一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

4. 独立、客观、公正原则

要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价格。

5. 最高最佳利用原则

最高最佳利用原则要求房地产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。

八、估价依据

1. 法律、法规和政策性文件

(1) 《中华人民共和国物权法》

其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。

估价对象用途为住宅，可出租产生经济收入，但收益法不能准确的显示出估价对象价值，故本次估价不选用收益法。

3. 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。估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法。

估价对象用途为成套住宅，至价值时点未对估价对象土地做实际分割，本次估价不选用成本法。

4. 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。估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

截止估价时点，估价对象已开发完成，现状下不适合重新开发，故本次估价不选用假设开发法。

根据以上分析，本次估价只选用比较法进行测算。

十、估价结果

根据本次估价目的，遵循估价原则，本次房地产价值的确定只采用比较法进行估价，测算出估价对象房地产价值为：425548 元，装饰装修价格

为：69142 元，可移动的家具家电参考价格为：28400 元。本次估价总价为人民币：523090 元(大写金额伍拾贰万叁仟零玖拾元整，折合单价为 3774.92 元/m²)。

十一、注册房地产估价师

姓 名	注册 号
刘 欣	6120000011



高 雯	6120170029
-----	------------



十二、实地查勘期

本次估价实地查勘估价对象日期为 2018 年 12 月 13 日，具体为进入估价对象现场之日起至完成实地查勘之日止。

十三、估价作业期

本次估价的作业期为 2018 年 12 月 13 日--2018 年 12 月 19 日，即自受理估价委托之日起至估价报告出具之日止。

陕西金诚房地产评估咨询有限公司

二〇一八年十二月十九日

