



房地产估价报告

项 目 名 称: 安康市旬阳县城关镇刘湾社区一组 9
号 6 幢第 3 层住宅房地产估价报告

委 托 方: 安康市中级人民法院

案 号: 安中法司技 [2018] 委字 428 号

案 由: 旬阳县人民法院关于陕西旬阳农村商业银行
股份有限公司申请执行刘永峰、吴玉梅
借款合同一案

受 托 方: 陕西公信房地产评估有限公司

估 价 人: 刘爱林 (注册号 4220090062)

郭 洁 (注册号 6120170024)

价 值 时 点: 2018 年 11 月 08 日

估价作业日期: 2018 年 11 月 08 日— 12 月 19 日

估价报告编号: 陕公信房评 (2018) 字安法第 019 号



致估价委托人函

安康市中级人民法院:

依据安中法司技 [2018]委字 428 号委托, 我公司经过实地查勘和市场调查, 遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准, 遵循独立、客观、公正和科学的评估原则, 依据科学的评估理论、标准、方法和程序, 组织评估小组对刘永峰所属位于安康市旬阳县城关镇刘湾社区一组 9 号 6 幢第 3 层房地产【产权证号: 旬房权证城关字第 0109601 号】进行了价值评估。经现场查勘、综合分析、认真计算、严格审查, 确定价值时点 2018 年 11 月 08 日, 估价目的为委托方司法处置所涉及的房地产提供市场价值参考依据:

1、房屋总建筑面积: 136.36 平方米;

2、房地产评估单价: 2960 元/平方米;

3、房地产评估总值: ¥40.36 万元;

大 写 (人民币): 肆拾万零叁仟陆佰圆整。

估价报告使用人在使用本报告之前须对报告全文, 特别是对“估价的假设和限制条件”认真阅读以免使用不当, 造成损失。估价的详细结果、过程及有关说明, 请见《估价结果报告》。

陕西公信房地产评估有限公司

法定代表人: 李战雄

2018 年 12 月 19 日





房地产估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人:安康市中级人民法院。

二、估价机构

陕西公信房地产评估有限公司是经陕西省工商行政管理局批准,具有企业法人营业执照;经陕西省住房和城乡建设厅、西安市房屋管理局批准,具有房地产评估资格,资质等级:贰级,证书编号:陕房地评(2001)009号,法定代表人:李战雄。

三、估价对象简介

1、估价对象范围

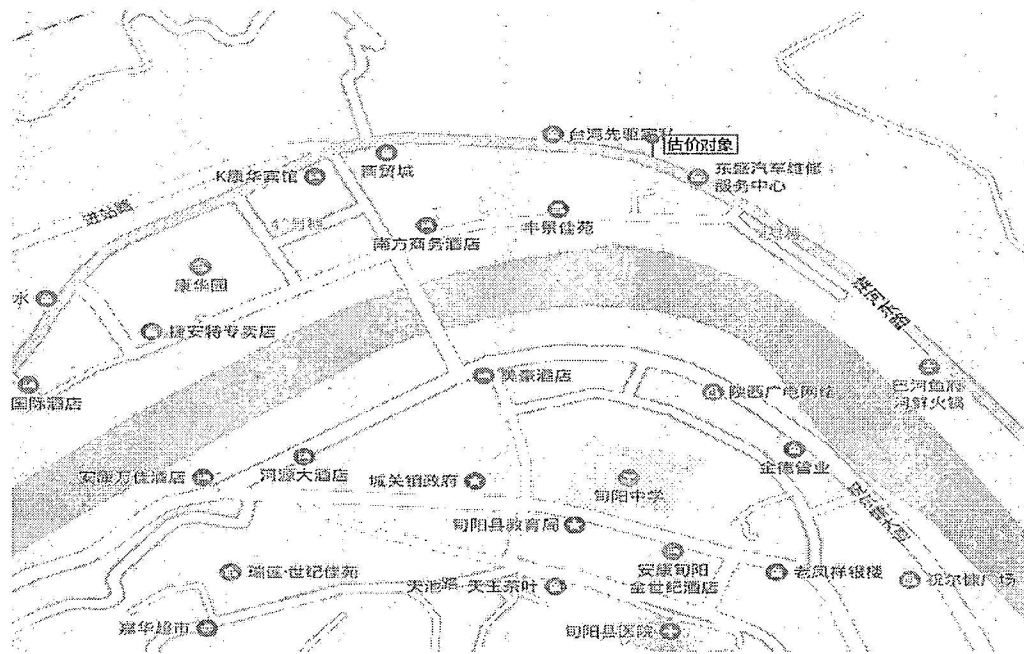
估价对象位于安康市旬阳县城关镇刘湾社区一组9号6幢第3层房地产,总建筑面积为136.36平方米。本次估价范围包含房屋主体、室内固定装修、分摊的国有土地使用权价值、包含建筑物所配套的给水、排水、供电、供气、有线、通讯等设施设备价值;不包含房屋室内家具家电等非房屋附属设施设备的价值。

2、位置及环境状况

估价对象位于安康市旬阳县城关镇刘湾社区一组9号6幢第3层,南临滨河东路。



估价对象位置示意图



区域内基础设施较完善，道路状况较好，交通便利；生活服务等公共配套设施齐全，商服繁华度一般，环境条件好。具体如下：

学校：旬阳城关二小、旬阳城关二中、旬阳中学等；

医院：旬阳县中医院、旬阳县医院等；

3、房屋建筑物情况

估价对象建筑物位于安康市旬阳县城关镇刘湾社区一组9号6幢，该建筑物为砖混结构，共9层（地上8层，地下1层），本次估价对象位于第3层（实际为第2层）。估价对象通水、电等公共配套设施齐全，在价值时点建筑物维护较好。

4、评估对象状况

估价对象建筑物位于安康市旬阳县城关镇刘湾社区一组9号6幢第3层，总建筑面积为136.36平方米，南北朝向，住宅用途，

估价对象位于第3层(实际为第2层),室内普通装修,地面地砖,墙、顶普通刷白。至价值时点,估价对象通水、电等设施使用状况良好。

5、权属关系

依据委托方提供的《安康市中级人民法院司法技术室司法鉴定委托书》安中法司技[2018]委字428号》,关于陕西旬阳农村商业银行股份有限公司与刘永峰、吴玉梅借款合同纠纷一案及相关书面资料所示,本次评估对象安康市旬阳县城关镇刘湾社区一组9号6幢第3层房地产,权属人刘永峰,产权证号:旬房权证城关字第0109601号,总建筑面积为136.36平方米。

依托委托方提供的资料显示估价对象已于2017年07月12日被安康市旬阳县人民法院查封,查封期为三年。

四、估价目的

为陕西旬阳农村商业银行股份有限公司与刘永峰、吴玉梅的借款合同纠纷一案,确定司法处置所涉及的房地产提供市场价值参考依据。

五、价值时点

本次评估价值时点定为2018年11月08日,为估价师现场查勘日。一切取价标准均为价值时点有效的价格标准或加以修正。

六、价值类型

本次评估价值为安康市旬阳县城关镇刘湾社区一组9号6幢第3层房地产,总建筑面积为136.36平方米,在价值时点2018



年 11 月 08 日外部经济环境以及前述假设、限制条件下所体现的评估价值。

七、估价依据

(一) 法律、法规和部门规章

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、《中华人民共和国担保法》；
- 3、《中华人民共和国物权法》；
- 4、《关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》；
- 5、《关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》；
- 6、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15号）。

(二) 技术标准及估价指导意见、信息等

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T 50291~2015《房地产估价规范》；
- 2、中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》。

(三) 委托方提供的资料

- 1、《安康市中级人民法院司法技术室司法鉴定委托书（安中法司技[2018]委字428号）》；
- 2、安康市旬阳县人民法院司法评估委托书；
- 3、安康市旬阳县人民法院执行裁定书（2017）陕0928执280号；



4、《房屋所有权证》(产权证号:旬房权证城关字第 0109601 号)。

八、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法、谨慎的基本原则下,结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则:

1、独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性,估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系,不受外部干扰因素影响,从实际出发,公平合理地进行估价。

2、合法原则

应以估价对象的合法取得、合法使用为前提进行。所谓合法,是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定,其权益才能受法律保护,并体现其权益价值。本次评估对象所有权人通过合法途径取得房屋所有权,并按证载用途使用,符合合法原则。

3、价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

4、替代原则

估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内,在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用,其价格会相互牵制而趋于一致。

5、最高最佳使用原则



应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。在合法使用前提下, 房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行, 经过充分合理的论证, 能使估价对象产生最高价值的使用方式。

九、估价方法

房地产估价基本方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等, 估价人员深入细致分析了估价对象的特点和实际情况, 并研究了委托方提供的资料及估价人员所掌握的资料, 结合实地查勘和市场调研的结果, 确定本次采用比较法估算估价对象的市场价值。

估价方法可用性分析如下:

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。比较法适用的估价对象是同类数量较多、有较多交易且具有一定可比性的房地产, 在同一供求范围内且在价值时点近期内房地产市场存在较多的交易量。本次估价对象为住宅房地产, 其同类型房屋周边市场的交易实例较多, 故本次估价采用此方法。

2、收益法为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。收益法适用的估价对象是有收益或潜在收益性的房地产。至价值时点估价对象不具有收益性, 故本次估价不采用收益法进



行评估。

3、成本法为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。根据成本法一般适用于评估可独立开发建设的整体房地产的价值，成本法难以反映住宅房地产的价值，故本次不选用此方法。

4、假设开发法为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，如可供开发的土地，在建工程、可重新开发、更新改造或改变用途的房地产等。本次估价对象为已建成使用的房产，不具备开发潜力，故本次估价不宜选用此方法。

市场法基本原理：市场法评估主要运用了替代原则，指在评估一宗房地产价格时，若附近地区有若干相近效用的房地产价格存在，可依据“替代原理”推断出估价对象的价格。

$$\text{评估价格} = \text{可比实例价格} \times \frac{\text{交易因素修正 } 100}{()} \times \frac{\text{交易日期修正 } ()}{100} \times \frac{\text{区域因素修正 } 100}{()} \times \frac{\text{个别因素修正 } 100}{()}$$

十、估价结果

我公司经勘查估算,对比分析,严格审查,确认本次评估结果能客观反映估价对象所列明的目的,在价值时点所体现的市场公允价值,确定司法处置所涉及的房地产提供市场价值参考依据:

- 1、房屋总建筑面积: 136.36 平方米;
- 2、房地产评估单价: 2960 元/平方米;
- 3、房地产评估总值: ¥40.36 万元;

大 写 (人民币): 肆拾万零叁仟陆佰圆整。

十一、估价人员

姓名	注册号	签名	签名日期
刘爱林	4220090062	 刘爱林	2018年12月19日
郭洁	6120170024	 郭洁	2018年12月19日

十二、估价作业日期

本次估价作业时间为 2018 年 11 月 08 日—2018 年 12 月 19 日。

十三、报告应用的有效期

本报告评估结果有效期为壹年,即 2018 年 12 月 19 日—2019 年 12 月 18 日。



十四、市场背景分析

安康市地处祖国内陆腹地,陕西省东南部,居川、陕、鄂、渝交接部,位于东经 $108^{\circ} 00' 58'' \sim 110^{\circ} 12'$,北纬 $31^{\circ} 42' 24'' \sim 33^{\circ} 50' 34''$ 之间,南依巴山北坡,北靠秦岭主脊,东与湖北省的郧县、郧西县接壤,东南与湖北省的竹溪县、竹山县毗邻,南接重庆市的巫溪县,西南与重庆市的城口县、四川省的万源市相接,西与汉中的镇巴县、西乡县、洋县相连,西北与汉中的佛坪县、西安市的周至县为邻,北与西安市的户县、长安区接壤,东北与商洛市的柞水县、镇安县毗连。距省会西安市160千米。

安康总面积23529平方公里,辖区东西最大距离250.1公里,南北最大距离236.2公里。人口密度为每平方公里115人。

旬阳县隶属于陕西省安康市,旬阳因旬水得名。秦时于旬水入汉水处设旬关,并置旬阳县,西魏改旬阳为洵阳,因“洵”字生僻难认,1964年经国务院批准,复改为旬阳县。

旬阳地处陕西省东南部,秦巴山区东段,汉江横贯其中。全县总面积3554平方公里,是革命老区县,全国文明村镇建设示范县,全国文化文物工作先进县,全国法制宣传教育工作先进县,全省计划生育优质服务先进县,村务公开民主管理先进县、生态示范区和全省教育强县、双拥模范县、治安模范县、卫生县城、园林县城、县城建设先进县、保障性住房先进县,也是省委、省政府确定的扩权试点县。

旬阳地处南北过渡的内陆山区河源地带,四季分明,气候温润,光照充足,雨量充沛,生物、矿产、水能、旅游资源十分丰富。县内农作物 29 类 385 个品种,中药材 496 种,是国际型优质烤烟基地、全国著名优质蚕茧之乡,特色农副产品狮头柑、樱桃、核桃、柿子、拐枣、花椒、油桐等富有胜名。县内已探明的矿产资源达 39 种境内主要河流 196 条,水能蕴藏量 80 多万千瓦,规划建设电站 30 座,装机容量 70 万千瓦。太极城、蜀河古镇、红军纪念园、高山草甸、田园风光、溶洞瀑布、汉江航道等自然人文景观众多。

2016 年末全县户籍人口共 152072 户, 458219 人。自然增长 2067 人,自然增长率为 4.5%。2016 年省内、外迁入和迁往省内、外相抵后机械减少 586 人,人口机械变动率为 1.2%。全县常住人口为 430924 人,城镇人口比重为 44.4%,出生率为 10.72%,死亡率为 7.26%,自然增长率 3.45%。

2017 年全县实现地区生产总值 159.87 亿元,增长 10.5%;财政总收入 16.31 亿元,其中地方财政收入 4.01 亿元;社会消费品零售总额 45.97 亿元,增长 15.5%;城镇、农村居民人均可支配收入分别达到 27942 元、9414 元,分别增长 8.3%、9.4%;金融机构各项存款余额 152.78 亿元、贷款余额 95.83 亿元,分别增长 5.9%、9.3%,存贷比达 62.7%。

陕西公信房地产评估有限公司

2018年12月19日

