

房地 产 估 价 报 告

估 价 项 目 名 称：汉中市城固县博望镇民主街东段南侧胜利新村

07栋第7层701室住宅（建筑面积129.71平方米）

房地产市场价值评估

估 价 委 托 人：城固县人民法院

委 托 书 号：（2018）陕0722执987号

房地 产 估 价 机 构：西安瑞特房地产价格评估咨询有限责任公司

注册房地 产 估 价 师：张荣军（注册号6120130037）

张 静（注册号6120150009）

估 价 报 告 出 具 日 期：2019年6月26日

估 价 报 告 编 号：瑞特评估（2019）SFZ第1006号

致估价委托人函

城固县人民法院：

承蒙委托，我对汉中市城固县博望镇民主街东段南侧胜利新村07栋第7层701室住宅房地产市场价值进行评估，我公司经过实地查勘、市场调研，依据国家有关政策、法规、房地产估价的技术规程及操作规范，采用科学合理的估价方法进行了分析、测算，现已完成评估工作并提交房地产估价报告，摘要如下：

委托书号：（2018）陕0722执987号；

建筑面积：129.71平方米；

房屋所有权证号：城固县房权证博望镇字第00012329号；

估价目的：为司法鉴定确定涉案房地产市场价值提供参考依据；

估价方法：比较法；

价值时点：2019年5月29日；

估价报告有效期：本估价报告有效期为一年，自2019年6月26日起至2020年6月25日止；

估价结果：估价对象在价值时点的市场评估价值为人民币**39.86万元**（大写：人民币叁拾玖万捌仟陆佰元整），评估单价3073元/平方米。

西安瑞特房地产价格评估咨询有限责任公司

二〇一九年六月二十六日

目 录

注册房地产估价师声明.....	1
估价的假设和限制条件.....	2
房地产估价结果报告.....	5
附件	17

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析意见和结论，但受到本估价报告中已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利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，估价人员对估价对象的查勘限于估价对象的外观和使用状况，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任。
- 6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 7、以上所述的本估价报告是指瑞特评估（2019）SFZ第1006号《房地产估价报告》。

注册房地产估价师	注册号	签名	日期
张荣军	6120130037		
张 静	6120150009		

估价的假设和限定条件

一、一般假设

1、估价委托人及相关当事人必须如实提供或说明估价对象房地产资料或情况，若因估价委托人或相关当事人提供虚假资料或不真实情况致使房地产估价结果失实的，估价委托人或相关当事人应负完全责任。

2、在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

3、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

4、任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。

5、本估价报告中所采用的各种指标（包括房屋建筑面积、房屋用途、房屋权属、房屋建造日期等）均为估价委托人直接或间接提供，我们对其进行了谨慎性检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定其合法、真实、准确和完整。

6、估价人员对估价对象的现场查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

二、未定事项假设

未定事项假设是对估价所必需的尚未明确或不够明确的事项所做

的合理的、最可能的假定。

无未定事项假设。

三、背离事实假设

背离事实假设是因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。

估价委托人提供的陕西省城固县人民法院民事裁定书(2018)陕0722民初1364号记载，在价值时点估价对象被城固县人民法院查封。由于本次估价目的是为人民法院办理案件提供涉案房地产的市场价值，因此不考虑估价对象已经存在的查封等权利限制。我们进行估价工作时假设估价对象未受查封等权利限制。

四、不相一致假设

不相一致假设是在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等资料的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。

委托方提供的房屋所有权证记载的估价对象房号为701室，实地查勘时估价对象房号为住宅601室。在同一楼层（均为顶层）的相同方位（均为东户），房屋所有权证记载的房号(701)和实地查勘的房号(601)不一致。本次估价描述以房屋所有权证记载的701室为准。我们进行估价作业时假设估价对象现状与证载情况相一致。

五、依据不足假设

依据不足假设是在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料的说明及对相应的估价对象状况的合理

假定。

1、估价对象《房屋所有权证》未记载估价对象房屋的年份，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份为2012年前后。本次估价房屋建成年份以实际调查为准，如上述情况发生变化，估价报告须做相应的修改。

2、估价委托人未提供是否存在其他与估价对象有关的债权、债务情况，亦未提供估价对象有关租赁等情况资料，本次估价假设估价对象房地产无上述影响。

六、估价报告使用限制

1、本报告仅在注册房地产估价师签字盖章并加盖本公司公章后生效。

2、本报告需整体使用，不能缺页或任意分割使用。

3、本报告估价结果仅为估价委托人实现本次估价目的提供参考意见，我们只对估价结果符合执业规范要求负责，不对资产定价决策负责。

4、本报告估价结果仅适用于报告中特定的估价目的，不对其他目的或用途负责。

5、未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、估价报告使用方以及估价报告审查部门以外的单位或个人提供，也不得以任何形式公开发表。

6、本报告未考虑未来房地产市场变化风险对房地产价值的影响。在房地产市场未发生明显波动的前提下，本报告有效期为一年。如果自估价报告出具之日起一年内房地产市场行情变化较大，应重新评估。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：城固县人民法院

住所：汉中市城固县民主街141号

二、房地产估价机构

名称：西安瑞特房地产价格评估咨询有限责任公司

住所：西安市碑林区草场坡长安大街3号1幢1单元23层12303号

法定代表人：张朝

统一社会信用代码：91610100693830516A

资质等级：贰级

资质证书编号：陕房地评（2010）002号

联系电话：029-85236486

三、估价目的

为司法鉴定确定涉案房地产市场价值提供参考依据

四、估价对象描述与分析

1、估价对象范围

估价对象为汉中市城固县博望镇民主街东段南侧胜利新村07栋第7层701室住宅，建筑面积129.71平方米。

注：实地查勘了胜利新村（北区）07栋第7层（即住宅第6层）601室。

2、区位状况

（1）坐落位置

估价对象位于城固县博望镇民主街东段南侧胜利新村内。胜利新村东临园区一路，南临文化路，西邻城固县林业局、福林家苑，北临

民主街东段。

（2）道路交通

估价对象所在小区东临园区一路，南临文化路，西近东二路，北临民主街东段。小区门前道路通畅，交通便利。

估价对象所在小区距民乐家苑南门公交车站较近，附近经过的公交线路有901路、902路等，公共交通较便捷。

（3）环境状况

估价对象小区附近有城关中学、城固二中、润东学校、城固体育场等，自然人文环境较好。

（4）基础设施

估价对象所在区域内道路、供水、排水、电力、通讯、天然气、有线电视等市政基础配套设施完善。

（5）生活配套

估价对象所在小区东对莲花新村，南对荷花园便民综合市场，西邻城固县林业局，北对民乐家苑。附近教育机构有民乐家苑幼儿园、城固县城东幼儿园、润东九年制学校、城关中学、城固二中、陕西省城固师范学校等；商场有荷花园便民综合市场、荷花园建材家居市场、桦东购物中心等，城市生活服务配套比较完善。

3、实物状况

（1）项目概况

胜利新村位于民主街东段南侧，城固县林业局以东，是陕南移民搬迁安置社区。小区由北区和南区两部分组成。估价对象所在北区由12栋多层住宅楼构成，设有两个出入口。院内绿化较好，建有篮球场、文化广场，设有幼儿园，地面可停车。

（2）建筑物状况

估价对象所在7号楼建筑物位于北区内，不临街，靠近城东社区居委会。总高7层，混合结构，共设一个单元，其第1层为柴房（车库），第2至7层为住宅（依次为住宅1至6层），每层两户。估价对象位于第7层（即住宅第6层）东户，户内三室二厅二卫一厨。估价对象朝南、北，南北通透，整体采光好、通风良。据调查估价对象所在建筑物于2012年建成，外观维护保养较好。

（3）装修状况

外立面：贴瓷片；

楼梯间：地面铺地砖，墙面刷白；

门窗：入户防盗门，塑钢窗，内装不锈钢护栏；

墙面：水泥压光；

地面：找平拉毛；

顶棚：水泥砂浆；

厨房：墙面水泥砂浆，地面做防水处理；

卫生间：墙面水泥砂浆，地面做防水处理；

（4）设施设备

估价对象所在楼宇上下水、电、有线电视、网络通讯、楼宇对讲等设施齐全，无天然气。

（5）利用现状

估价对象规划用途为住宅，目前空置，未装修未使用，内部墙面、窗户等部位维护保养较好。

4、权益状况

估价委托人提供的房屋所有权证记载：房屋所有权人为吴秀梅，房屋所有权证号为城固县房权证博望镇字第00012329号。估价委托人提

供的陕西省城固县人民法院民事裁定书(2018)陕0722民初1364号记载，在价值时点估价对象被城固县人民法院查封。

五、市场背景描述与分析

1、行政区划

汉中市简称“汉”，因汉水而得名，自古称为“天府之国”、“鱼米之乡”，有“汉家发祥地，中华聚宝盆”之美誉。汉中市位于陕西省西南部，北依秦岭，南屏巴山，形成汉中盆地，北界与宝鸡市、西安市为邻，南界与四川省广元市、巴中市毗连，东与安康市相接，西与甘肃省陇南市接壤。汉中市现辖汉台区、南郑区2个区，城固县、留坝县、勉县、佛坪县、略阳县、宁强县、西乡县、镇巴县、洋县9个县及汉中经济开发区、汉中高新技术开发区、汉中航空经济技术开发区3个开发区。市域总面积27200平方公里(其中盆地占6%，浅山丘陵占36%，中高山区占58%)，户籍总人口384.14万人(2016年末)，其中城镇人口110.05万人，常住人口344.63万人。

汉中地貌类型多样，地形以山地为主，占总土地面积的75.2%，丘陵占14.6%，平坝占10.2%。汉中是中国南北气候分界线、江河分水岭，气候具有明显的季风气候特点，四季分明，春秋略短，冬夏稍长。冬无严寒，夏无酷暑，雨热同季，年降雨量总体偏多，但时空分布不均，大范围、短历时、高强度暴雨频繁。

汉中市河流均属长江流域，境内有汉江、嘉陵江等567条河流，是国家“南水北调”中线工程的水源地，全市多年平均水资源总量146.25亿立方米。汉江又名汉水，是长江最大的支流，自古是沟通陕南与华中地区的水路，素有“千里汉水黄金道”之称。汉江干流自西向东流经宁强、勉县、南郑、汉台、城固、洋县、西乡等县(区)境，横贯汉中盆地，是汉中水系网络的骨架。嘉陵江水系分布在汉中市

西部和南部。嘉陵江干流由北向南，纵穿略阳、宁强两县的西部山地，为过境大河。

汉中是两汉三国文化的主要发祥地，被誉为“汉人老家”。汉中被列为国家历史文化名城、中国优秀旅游城市、国家生态建设示范市、国家首批全域旅游示范区、国家卫生城市、国家园林城市。

城固县位于汉中盆地中部，西邻汉中市，西北接留坝县，西南接南郑县，东及东北连洋县，东南连西乡县。县域总面积2265平方公里，城固地势北高南低，北部为秦岭山区，中部为汉江平川区，南部为巴山浅山区。城固属亚热带湿润季风气候，温暖湿润，四季分明。全县辖龙头镇、沙河营镇、文川镇、柳林镇、老庄镇、桔园镇、原公镇、上元观镇、天明镇、二里镇、五堵镇、双溪镇、小河镇、三合镇、董家营镇15个镇，博望街道办事处、莲花街道办事处2个街道办事处，总人口54.38万（2017年末）。城固是“丝绸之路”开拓者张骞的故里，是汉中副中心城市和汉中第二人口大县。县城东距西安212公里、西距汉中市30公里，西汉高速和十天高速、108国道和316国道、阳安铁路和西成高铁穿境而过，境内拥有汉中机场，是辐射陕、甘、川毗邻地区的重要物资集散地。

2、交通条件

汉中是关中—天水经济区和成渝经济区的重要连接枢纽，是西安到成都的必经之地。

铁路方面：汉中地处中国中西部两大经济区域的结合部，是汉中地区通往西南、中原、西北、华东和华北的门户和交通枢纽。汉中站地处联结西康（西安-安康）、宝成（宝鸡-成都）的重要铁路阳安（阳平关-安康）线上，成为连接华东地区、西南地区的铁路交通枢纽。西成客运专线（西成高铁）的开通，便利了汉中与成都的来往交流。目

前阳安铁路复线已开工建设，汉中火车站也正在积极扩建二期工程。

航空方面：汉中城固机场距离汉中市區18公里，为军民合用支线机场。机场跑道长2500米、宽45米，有一条长303米、宽18米民航专用联络通道和5个民航专用停机坪，飞行区等级为4C，可满足波音737、空客320及以下机型起降。目前城固机场已开通汉中-西安、汉中-深圳、汉中-上海、昆明-汉中-北京、重庆-汉中-兰州、汉中-海口、汉中-杭州、天津-武汉-汉中航线。

公路方面：公路建设形成了一个以汉中为中心，贯通陕西省、辐射周边省市的高等级“米”字型辐射状干线公路系统，有公路108国道、316国道、210国道、244国道、345国道等5条国道干线通过。所有乡镇和71%的村通了公路。特别是京昆高速公路 G5、十天高速公路 G7011、银昆高速公路 G85的全面贯通使汉中快速融入中国国家高速公路网，并形成汉中绕城高速公路。

3、科技教育

汉中拥有陕西理工大学、陕西航空职业技术学院、陕西航空技术学院、汉中职业技术学院等高等院校，在校生4.62万人。中等职业教育学校12所，普通中学210所，普通小学学校476所，幼儿园768所。汉中拥有各类卫生机构987个，床位数2.24万张，各类卫生技术人员23862人。拥有文化剧场4个，公共图书馆11个，文化馆12个。过去两年共取得科技成果95项，达到国际先进水平1项，国内领先和国内先进水平33项。

4、基础设施

汉中至巴中高速通车，秦巴深山环线的西乡峡口至骆家坝等3个项目建成投运，中心城区综合客运枢纽站试运营。汉江综合整治平川段

北岸堤防全线贯通，汉中中心城区107个城建重点项目完成投资352.02亿元、占年计划的108.85%，

汉江流域污染防治三年行动取得显著成效，空气、水、土环境质量持续向好，全市空气质量优良天数达331天，是全省唯一空气质量十项指标全面完成、全面变优的市；市、县污水处理厂提标改造工程全面竣工，中心城区污水直排问题基本解决，主要污染物减排任务超额完成，汉江、嘉陵江出境水质稳定达到Ⅱ类标准，集中式饮用水源地水质达标率100%；全域水质保持优良，水环境质量居全省前三；完成土地污染状况详查，强化土壤污染风险防控和修复治理，土壤环境质量持续优化。

5、经济发展

汉中市围绕建设陕甘川毗邻地区经济强市、文化名市、宜居富裕城市目标，紧扣绿色循环、生态宜居战略定位，统筹推进稳增长、调结构、促改革、惠民生、防风险工作，圆满完成经济社会发展的各项目标任务。主要经济指标稳居全省第一方阵，经济发展“稳”的基础不断巩固、“进”的动能持续增强；“六大产业”发展迅猛，多业驱动、多点发力的势头更加强劲；兴汉新区、滨江新区、航空智慧新城等板块强势崛起，城市承载能力不断提升。

实现生产总值1471.88亿元，增长9.5%、增速居全省第2位。规模以上工业增加值494.01亿元，增长14.5%、增速居全省第3位。全社会固定资产投资增长14%、增速居全省第3位。社会消费品零售总额469.3亿元，增长11.5%、增速居全省第3位；外贸进出口总额突破10亿元大关，达到10.9亿元。地方财政收入49.96亿元、增长9.5%。城乡常住居民人均可支配收入分别达30380元、10088元，增长8.5%、9.3%，增速

居全省第1和第3位。

通过优化布局明晰发展路径，创新机制强化园区承载，完善政策聚集资源要素，招大引强培育骨干企业，推动“六大产业”加快发展，三次产业结构由上年的15.8: 46.3: 37.9调整为14: 47.7: 38.3。

围绕“三大项目支撑体系”，聚焦“六个中心”“六个生产交易中心”“六大产业集群”建设，坚持规划拉动，引进专业团队，用大产业、大园区、大基地理念，重点在高端装备制造、新兴产业发展、新型能源利用、生态旅游开发和基础设施提升等方面，积极培育行业龙头企业、节点支撑企业、上下游配套企业，健全技术创新、供需链接、要素保障、组织服务等延链补链机制，全力打造航空装备、汽车制造、工具仪表、新型建材、有机食品、中药材等若干高端产业链，加快形成产业集群。

积极发展生态农业、休闲农业、创意农业等新业态，抓好田园综合体开发建设，着力打造现代农业园区。加快提升现代服务业，推动传统商贸线上线下融合，大力发展假日、会展、数字、共享经济，加快汉台、南郑一体发展、提升能级，推动城固、航空智慧新城产城融合、良性互动，支持洋县、西乡、宁强、镇巴循环发展、绿色强县，力促勉县、略阳转型升级、挖潜增效，鼓励留坝、佛坪一业突破、振兴乡村，推动新时代追赶超越、高质量建设“三市”再创新业绩，为全面建成小康社会收官战打好决定性基础。

6、房地产市场

随着大交通的改善尤其是西成高铁的开通，未来几年，汉中作为陕南中心城市的区位优势不断得到释放。伴随着旧城改造力度加强，改善性需求将蓬勃发展。普通住宅、改善型高端住宅的需求预计将会增加，价格将会有所波动，但办公用房、商业用房价格将会持平。

综合分析，2019年汉中房地产市场整体上将会保持比较平稳的发展态势，出现大起大落现象的可能性较小。

六、价值时点

本次估价委托人未做特殊要求，根据估价目的及实际工作需要，本报告以实地查勘日期2019年5月29日作为价值时点。

七、价值类型

本次估价的类型类型为市场价值。房地产市场价值是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。

八、估价依据

- 1、中华人民共和国城市房地产管理法
- 2、中华人民共和国土地管理法
- 3、中华人民共和国担保法
- 4、中华人民共和国物权法
- 5、中华人民共和国资产评估法
- 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
- 7、技术标准

《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）

8、本公司收集整理的相关房地产市场资料及估价人员实地查勘所获取的材料

9、估价委托人提供的以下资料

（1）陕西省城固县人民法院委托书

（2）城固县房屋所有权证

（3）估价委托人提供的其他相关资料

九、估价原则

本估价报告在坚持公平、公正、公开的工作原则基础上，遵循以下房地产估价中具体的技术原则：

1、独立、客观、公正原则

要求房地产估价师以及房地产估价机构站在中立的立场上，实事求是、公平公正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。

2、合法原则

要求估价结果应是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

3、价值时点原则

要求估价结果应是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

4、替代原则

要求估价结果应与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。

5、最高最佳利用原则

要求估价结果应是在估价对象的最高最佳利用状况下的价值或价格。

最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使房地产价值最大化的利用。

十、最高最佳利用分析

最高最佳利用原则要求估价结果应是在估价对象的最高最佳利用状况下的价值或价格。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使房地产价值最大化的利用。

1、在法律上允许

估价对象已取得房屋所有权证，证载规划用途为住宅，现实用途为空置，符合规划要求。

2、技术上可能

估价对象所在小区为移民搬迁安置小区，估价对象建筑结构、设计户型、配套设施均符合住宅使用要求。

3、财务上可行

估价对象设计用途为住宅，维持住宅用途符合财务上可行，更新改造将造成不必要的支出。

4、价值最大化

估价人员分析后认为，住宅使用用途能够最大发挥其设计功能，体现其最大使用价值，所以认为按照住宅利用方式对估价对象进行评估符合最高最佳利用原则。

十一、估价方法选取

房地产估价的主要方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法；估价对象或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的，应选用成本法；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。

根据估价对象的实际情况及委托方提供的相关资料分析，在估价对象所处区域类似于估价对象的房地产交易实例较多，可比实例易于选择，因此本次房地产估价宜采用比较法。

本次房地产估价所采用的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。

十二、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，确定估价对象的估价结果为：

估价对象在价值时点的市场评估单价：人民币3073元/平方米

估价对象在价值时点的市场评估价值：人民币**39.86万元**（大写：**人民币叁拾玖万捌仟陆佰元整**）。

十三、估价人员

注册房地产估价师

张荣军

注册号6120130037

注册房地产估价师

张静

注册号6120150009

十四、估价作业日期

2019年5月29日至2019年6月26日

十五、估价报告使用期限

本估价报告使用期限为一年，自2019年6月26日起至2020年6月25日止。

附 件

- 1、陕西省城固县人民法院委托书
(2018)陕0722执987号(复印件)
- 2、陕西省城固县人民法院民事裁定书
(2018)陕0722民初1364号(复印件)
- 3、评估申请(复印件)
- 4、城固县房屋所有权证(复印件)
- 5、估价对象的位置图
- 6、估价对象现场勘查照片
- 7、评估机构营业执照(复印件)
- 8、评估机构备案证书(复印件)
- 9、注册房地产估价师证书(复印件)
- 10、鉴定收费标准及鉴定费用