



编号：陕建业房评(2019)第 0621421 号

陕西建业房地产估价有限公司 房地产估价报告

估价项目名称： 汉中市略阳县城关镇官地山村柳树
坝利玛花苑 5 号楼 27 套住宅房地产
涉案评估

估价委托人： 南郑县人民法院

房地产估价机构： 陕西建业房地产估价有限公司

注册房地产估价师： 刘 瑞（注册号 6120180015）

范肇华（注册号 6120170048）

估价报告出具日期： 2019 年 6 月 10 日

致估价委托人函

南郑县人民法院：

根据（2019）陕 0703 执恢 78 号南郑县人民法院《委托书》之委托，我公司按照国家有关法律、政策和规定，遵循房地产估价原则，依据科学的估价理论、标准、方法及程序，组织估价人员对汉中云腾房地产发展有限公司位于汉中市略阳县城关镇官地山村柳树坝利玛花苑 5 号楼 27 套、总建筑面积为 2779.98 平方米的住宅房地产[房地信[ZY1306001]略阳县嘉诚房产测绘队《略阳县房屋面积预测绘报告》（复印件）]进行了价值评估，为贵院依法处置估价对象提供现状价值参考依据。本次采用比较法进行估价。经综合计算，严格审查，确认：

1、估价对象在价值时点 2019 年 5 月 23 日评估价值见下表。

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象及结果		估价方法及结果	测算结果	估价结果
			比较法	
1	502	总价（万元）	25.67	25.67
		单价（元/平方米）	2116	2116
2	507	总价（万元）	17.80	17.80
		单价（元/平方米）	2106	2106
3	607	总价（万元）	17.84	17.84
		单价（元/平方米）	2111	2111
4	707	总价（万元）	17.89	17.89

币种：人民币

估价对象及结果		估价方法及结果	测算结果	估价结果
			比较法	
		单价（元/平方米）	2116	2116
5	809	总价（万元）	25.87	25.87
		单价（元/平方米）	2132	2132
6	902	总价（万元）	25.87	25.87
		单价（元/平方米）	2132	2132
7	1102	总价（万元）	25.99	25.99
		单价（元/平方米）	2142	2142
8	1301	总价（万元）	20.58	20.58
		单价（元/平方米）	2121	2121
9	1305	总价（万元）	20.68	20.68
		单价（元/平方米）	2132	2132
10	1307	总价（万元）	18.11	18.11
		单价（元/平方米）	2142	2142
11	1309	总价（万元）	26.12	26.12
		单价（元/平方米）	2153	2153
12	1401	总价（万元）	20.64	20.64
		单价（元/平方米）	2127	2127
13	1402	总价（万元）	26.18	26.18
		单价（元/平方米）	2158	2158
14	1405	总价（万元）	20.73	20.73
		单价（元/平方米）	2137	2137
15	1406	总价（万元）	20.64	20.64
		单价（元/平方米）	2127	2127
16	1407	总价（万元）	18.15	18.15
		单价（元/平方米）	2147	2147

币种：人民币

估价对象及结果		估价方法及结果	测算结果	估价结果
			比较法	
17	1408	总价（万元）	15.87	15.87
		单价（元/平方米）	2064	2064
18	1501	总价（万元）	20.68	20.68
		单价（元/平方米）	2132	2132
19	1502	总价（万元）	26.24	26.24
		单价（元/平方米）	2163	2163
20	1510	总价（万元）	20.78	20.78
		单价（元/平方米）	2142	2142
21	1602	总价（万元）	26.30	26.30
		单价（元/平方米）	2168	2168
22	1701	总价（万元）	20.78	20.78
		单价（元/平方米）	2142	2142
23	1801	总价（万元）	19.98	19.98
		单价（元/平方米）	2059	2059
24	1802	总价（万元）	25.36	25.36
		单价（元/平方米）	2090	2090
25	1805	总价（万元）	20.07	20.07
		单价（元/平方米）	2069	2069
26	1809	总价（万元）	25.36	25.36
		单价（元/平方米）	2090	2090
27	1810	总价（万元）	20.07	20.07
		单价（元/平方米）	2069	2069
汇总评估价值		总值（万元）	590.25	
		平均单价（元/平方米）	2123	

2、最终结果



估价对象在价值时点最终评估价值为人民币 590.25 万元，平均单价为 2123 元/平方米。大写：人民币伍佰玖拾万贰仟伍佰元整。

此致

陕西建业房地产估价有限公司

法定代表人：高举

二〇一九年六月十日

目 录

第一部分 估价师声明.....	8
第二部分 估价假设和限制条件.....	9
第三部分 估价结果报告.....	13
一、估价委托人.....	13
二、房地产估价机构.....	13
三、估价目的.....	13
四、估价对象.....	13
五、价值时点.....	20
六、价值类型.....	20
七、估价原则.....	20
八、估价依据.....	22
九、估价方法.....	23
十、估价结果.....	25
十一、参加估价的注册房地产估价师.....	26
十二、实地查勘期.....	28
十三、估价作业期.....	29
第四部分 附 件.....	29
一、（2019）陕 0703 执恢 78 号南郑县人民法院《委托书》（复印件）..	30
二、估价对象位置图.....	30
三、估价对象实地查勘情况和相关照片（2019 年 5 月 23 日）.....	30
四、地号：610727100201GB04001《土地登记卡》（复印件）.....	30
五、地字第 610727200900060 号《建设用地规划许可证》（复印件）.....	30
六、建字第 610721201100011 号《建设工程规划许可证》（复印件）.....	30
七、编号：略住建许字（2011）16 号《建筑工程施工许可证》（复印件）	30
八、编号：（略）房预售字[2013]1 号《商品房预售许可证》（复印件）..	30
九、房地信[Zy1306001]略阳县嘉诚房产测绘队《略阳县房屋面积预测绘报	



告》（复印件）	30
十、陕西大东建设工程有限公司《情况说明》（二〇一九年五月二十八日） （复印件）	30
十一、可比实例位置图、外观照片	30
十二、专业帮助情况和相关专业意见	30
十三、估价机构《营业执照》（复印件）	31
十四、估价机构《资质证书》（复印件）	31
十五、注册房地产估价师《资格证书》（复印件）	31

第一部分 估价师声明

1、本次估价的注册房地产估价师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、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、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估价假设和限制条件的限制。

3、本次估价的注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、本次估价的注册房地产估价师按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、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）的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、没有人或机构对本报告提供重要专业帮助。

中国注册房地产估价师

中国注册房地产估价师

第二部分 估价假设和限制条件

一、一般假设

1、委托人或相关当事人必须如实提供估价对象房地产的情况和资料，若因委托人或相关当事人提供虚假的情况和资料致使房地产估价结果失实的，委托人或相关当事人应负完全责任。

2、根据（2019）陕 0703 执恢 78 号南郑县人民法院《委托书》及委托人提供的有关资料，估价对象为位于汉中市略阳县城关镇官地山村柳树坝利玛花苑 5 号楼 27 套住宅房地产，委托人提供了房地信[ZY1306001]略阳县嘉诚房产测绘队《略阳县房屋面积预测绘报告》（复印件）等有关资料，对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，本次估价设定其为合法、真实、准确和完整。

3、我们仅对估价对象进行了视觉查勘，并未对建筑物结构与环境状况进行专业鉴定与检测，故不能确定其有无房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素，本报告以估价对象建筑物内在质量与环境污染指标符合国家有关标准并足以维持后期工作正常进行以及正常使用为前提。

4、估价对象与其它生产要素相结合，能满足设定使用年限内经营管理的正常进行，保证持续发展。

5、任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的

有关法律、法规。

6、价值时点的房地产市场是公开、平等、自愿的交易市场。

二、未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

三、背离事实假设

本次估价未考虑估价对象存在被担保、抵押等相应的债权、债务情况，是在估价对象房地产无他项权利负担的假设前提下进行的，亦未考虑查封、扣押、租赁等情况存在对估价对象评估价值的影响。

四、不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

五、依据不足假设

本次估价委托人未能提供估价对象《房屋所有权证》等权属证件，本次对估价对象建筑面积的确定以委托人提供的房地信[ZY1306001]略阳县嘉诚房产测绘队《略阳县房屋面积预测绘报告》（复印件）所载建筑面积为依据，最终产权建筑面积的确定应以政府房地产行政管理部门的认定为准，若以上依据发生变化，估价结论应作相应调整。

六、估价报告使用限制

1、价值内涵

房地产的正常评估价值，是在价值时点正常的经济环境下，



在正常的市场价格基础上的评估价格。考虑到未来市场变化风险和近期强制处置限制等因素对房地产价值的不利影响，在近期强制处置的情况下，房地产的处置价格一般要低于房地产的正常市场价格。具体价格由人民法院根据有关规定确定。

2、估价报告有效期

为了准确地反映估价对象价值的时效性，本估价报告有效期为一年，即本估价报告出具日期后的一年内有效。

3、本估价报告评估价格是在满足上述假设条件下的估价对象用于司法处置目的的评估价格，没有考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及其他不可抗力对房地产价格的影响。

4、本估价报告为估价委托人所使用，除按规定报送有关部门外，未经本估价机构同意，本估价报告的全部或部分内容皆不得转载于任何公开媒体。

5、本估价报告必须完整、准确使用，对仅使用本估价报告中的部分内容所导致的有关损失，估价机构不承担责任。

七、其他说明

1、未经特殊说明，本报告所采用币种均为人民币。

2、本次估价报告估价结果为估价对象在报告列明假设前提和估价目的下的公允价值，未考虑其一旦强制处置要求快速变现等条件下的相关税费和价值损失。

3、如发现本估价报告的文字或数字因校印或其他原因出现



误差时，请通过本公司进行更正。

4、如对本估价报告的文字之内容有疑问或异议，可在收到本估价报告起十日内书面提出，逾期视为无异议。

5、本估价报告由陕西建业房地产估价有限公司负责解释。

第三部分 估价结果报告

一、估价委托人

名称：南郑县人民法院

住所：南郑县城关镇司法路 10 号

法定代表人：邓亚波

二、房地产估价机构

单位名称：陕西建业房地产估价有限公司

法定代表人：高举

住所：西安市环城南路 140 号含光大厦 9 层

资质等级：壹级

证书编号：建房估证字[2013]067号

统一社会信用代码：91610000719723621P

三、估价目的

为委托人依法处置估价对象提供现状价值参考依据。

四、估价对象

估价对象为位于汉中市略阳县城关镇官地山村柳树坝利玛花苑 5 号楼 27 套、总建筑面积为 2779.98 平方米的住宅房地产。

1、位置状况

估价对象位于汉中市略阳县城关镇官地山村柳树坝利玛花苑，该小区四至为：东至官地村，南至 309 省道，西至略阳县

龙达铸石有限责任公司，北至官地村。



2、土地概况

(1) 土地权属状况

① 《土地登记卡》

委托人提供了地号：610727100201GB04001《土地登记卡》（复印件），该证载：地号为 610727100201GB04001，宗地面积为 9694.04 平方米，坐落为城关镇官地山村柳树坝组，用途为住宅用地，权利人为汉中云腾房地产发展有限公司，权属性质为国有，使用权类型为出让，土地权利证书号为 2015-9，使用期限为 70 年，终止日期为 2083 年 12 月 30 日，使用权面积为 9694.04 平方米，其中独用面积为 9694.04 平方米。

土地权属来源证明文件名城、编号、日期：1、国有建设用



地使用权出让合同 6107272013B00347 号，2、税费单，3、建设用地批准书 [2014]46 号，日期 2015 年 1 月 23 日，初始登记，经办人何田，审核人宋桂珍，略阳县不动产登记交易服务中心。

② 《建设用地规划许可证》

委托人提供了地字第 610727200900060 号《建设用地规划许可证》（复印件），该证载：用地单位为汉中云腾房产开发公司，用地项目名称为利玛花苑住宅小区，用地位置为县城官地山村柳树坝，用地性质为住宅，用地面积为 10573 平方米，建设规模为 29570 平方米。

（2）土地状况

估价对象小区所占用土地形状呈不规则多边形，土地地势北高南低，地形为坡地，周围环境、景观较好，工程地质与水文状况较稳定，规划无特殊限制，利用状况良好，至价值时点基础设施已达到“五通”。

3、建筑物概况

（1）建筑物权属状况

① 《建设工程规划许可证》

委托人提供了建字第 610721201100011 号《建设工程规划许可证》（复印件），该证载：建设单位（个人）为汉中云腾房地产发展有限公司，建设项目名称为利马（玛）花苑 4#、5# 住宅楼，建设位置为城关镇官地山村柳树坝组，建设规模为

21112 平方米。

② 《建筑工程施工许可证》

委托人提供了编号：略住建许字（2011）16 号《建筑工程施工许可证》（复印件），该证载：建设单位为汉中云腾房地产发展有限公司，工程名称为略阳利玛花苑 5#楼工程，建设地址为略阳县城关镇官地山村柳树坝社，建设规模为 18461.22 平方米，合同价格为 2288.23 万元，设计单位为陕西省市政建筑设计院，施工单位为陕西中明建设有限责任公司，监理单位为陕西曜安工程监理有限公司，合同开工日期为 2011 年 8 月 1 日，合同竣工日期为 2012 年 12 月 14 日。

③ 《商品房预售许可证》

委托人提供了编号：（略）房预售字[2013]1 号《商品房预售许可证》（复印件），该证载：售房单位为汉中云腾房地产发展有限公司，项目名称为略阳利玛花苑 5#楼，楼栋编号为 5#楼，座落地点为略阳城西柳树坝，房屋性质为住宅，预售总建筑面积为 18461.22 平方米，住宅建筑面积为 18461.22 平方米，180 套。

经审查，本商品房项目符合预售条件，准予预售。

④ 委托人提供了房地信[Zy1306001]略阳县嘉诚房产测绘队《略阳县房屋面积预测绘报告》（复印件），该报告显示：幢号为 5 号楼，测量编号为 ZY1306001，房屋座落为城关镇柳树

坝，产权人或委托人为汉中云腾房地产发展有限公司。

利玛花苑 5 号楼估价对象分户面积明细表

序号	室号	所在层次	房屋用途	建筑面积（平方米）
1	502	5 层	住宅	121.32
2	507	5 层	住宅	84.53
3	607	6 层	住宅	84.53
4	707	7 层	住宅	84.53
5	809	8 层	住宅	121.32
6	902	9 层	住宅	121.32
7	1102	11 层	住宅	121.32
8	1301	13 层	住宅	97.02
9	1305	13 层	住宅	97.02
10	1307	13 层	住宅	84.53
11	1309	13 层	住宅	121.32
12	1401	14 层	住宅	97.02
13	1402	14 层	住宅	121.32
14	1405	14 层	住宅	97.02
15	1406	14 层	住宅	97.02
16	1407	14 层	住宅	84.53
17	1408	14 层	住宅	76.91
18	1501	15 层	住宅	97.02
19	1502	15 层	住宅	121.32

序号	室号	所在层次	房屋用途	建筑面积（平方米）
20	1510	15 层	住宅	97.02
21	1602	16 层	住宅	121.32
22	1701	17 层	住宅	97.02
23	1801	18 层	住宅	97.02
24	1802	18 层	住宅	121.32
25	1805	18 层	住宅	97.02
26	1809	18 层	住宅	121.32
27	1810	18 层	住宅	97.02
合计	---	--	---	2779.98

（2）建筑物状况

估价对象建筑物位于省汉中市略阳县城关镇官地山村柳树坝利玛花苑，小区有 1 栋高层 3 栋多层，规模较适宜，所处地理位置一般，周围环境较好。

估价对象为利玛花苑 5 号楼 27 套住宅房地产，总建筑面积为 2779.98 平方米。估价对象所处建筑物总层数为 19 层，其中地上总层数为 18 层、地下 1 层，框剪结构，建成于 2014 年，建筑质量较好。估价对象建筑物共分为 2 单元，单元内每层 5 户，配有 2 部电梯。外墙墙砖/涂料，内部公用场所地面铺地砖，墙面涂料，顶棚刷白，单元门为铁防盗门，入户防盗门，塑钢窗。至价值时点，估价对象建筑物水、电、通讯等设施到位，目前均处于空置状态。估价对象分户位置及装饰情况如下表：

估价对象分户位置及装饰情况表

序号	室号	所在单元	所在层次	朝向	户型	房屋用途	建筑面积(平方米)	装饰情况
1	502	1单元	5层	南北	3室2厅1厨2卫	住宅	121.32	未进入室内
2	507	2单元	5层	南	2室2厅1厨1卫		84.53	毛墙毛地毛顶
3	607	2单元	6层	南	2室2厅1厨1卫		84.53	未进入室内
4	707	2单元	7层	南	2室2厅1厨1卫		84.53	
5	809	2单元	8层	南北	3室2厅1厨2卫		121.32	
6	902	1单元	9层	南北	3室2厅1厨2卫		121.32	
7	1102	1单元	11层	南北	3室2厅1厨2卫		121.32	
8	1301	1单元	13层	西南	2室2厅1厨1卫		97.02	
9	1305	1单元	13层	东南	2室2厅1厨1卫		97.02	
10	1307	2单元	13层	南	2室2厅1厨1卫		84.53	
11	1309	2单元	13层	南北	3室2厅1厨2卫		121.32	
12	1401	1单元	14层	西南	2室2厅1厨1卫		97.02	
13	1402	1单元	14层	南北	3室2厅1厨2卫		121.32	
14	1405	1单元	14层	东南	2室2厅1厨1卫		97.02	
15	1406	2单元	14层	西南	2室2厅1厨1卫		97.02	
16	1407	2单元	14层	南	2室2厅1厨1卫		84.53	
17	1408	2单元	14层	北	2室2厅1厨1卫		76.91	毛墙毛地毛顶
18	1501	1单元	15层	西南	2室2厅1厨1卫		97.02	未进入室内
19	1502	1单元	15层	南北	3室2厅1厨2卫		121.32	
20	1510	2单元	15层	东南	2室2厅1厨1卫		97.02	
21	1602	1单元	16层	南北	3室2厅1厨2卫		121.32	
22	1701	1单元	17层	西南	2室2厅1厨1卫		97.02	
23	1801	1单元	18层	西南	2室2厅1厨1卫		97.02	
24	1802	1单元	18层	南北	3室2厅1厨2卫		121.32	
25	1805	1单元	18层	东南	2室2厅1厨1卫		97.02	毛墙毛地毛顶

序号	室号	所在单元	所在层次	朝向	户型	房屋用途	建筑面积(平方米)	装饰情况
26	1809	2单元	18层	南北	3室2厅1厨2卫	住宅	121.32	毛墙毛地毛顶
27	1810	2单元	18层	东南	2室2厅1厨1卫		97.02	
合计	—	—	—	—	—	—	2779.98	—

受现场条件所限，本次估价仅对 507、1408、1805、1809、1810 室共 5 套房产进行了室内查勘，根据陕西大东建设工程有限公司《情况说明》（二〇一九年五月二十八日）（复印件）：“……利玛花苑小区五号楼 502、……1810 等 27 套房子，均属毛坯房，特此说明。”

五、价值时点

根据估价目的及委托人的要求，本次估价以现场查勘日为价值时点，即价值时点为 2019 年 5 月 23 日。

六、价值类型

本次估价的价值类型为通过本次房地产估价活动得出的估价对象在本报告所述之假设和限制条件下的评估价值。

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

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。

我们受南郑县人民法院之委托进行估价，在本次估价严格

遵循了该原则。

2、合法原则

合法原则要求房地产估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

委托人提供了估价对象有关产权资料复印件，本次估价我们以其为估价依据，严格遵循了合法原则。

3、价值时点原则

价值时点原则要求房地产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。

房地产估价之所以要遵循价值时点原则，是因为影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，从而房地产价格和价值是不断变化的。

本次估价根据估价目的及委托人的要求，以现场查勘日为价值时点，我们严格坚持了价值时点原则。

4、替代原则

替代原则要求房地产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。类似房地产是指与估价对象房地产的区位、用途、权利性质、档次、规模、建筑结构、新旧程度等相同或相近的房地产。

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。

本次估价我们以估价对象按规划用途使用为最高最佳利用原则。

6、谨慎原则

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。

在本次估价中，我们已根据该原则合理考虑了影响估价对象价值或价格的各类因素。

八、估价依据

- 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》；
- 4、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 5、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）；
- 6、（2019）陕 0703 执恢 78 号南郑县人民法院《委托书》；
- 7、地号：610727100201GB04001《土地登记卡》（复印件）；
- 8、地字第 610727200900060 号《建设用地规划许可证》（复

印件)；

9、建字第 610721201100011 号《建设工程规划许可证》(复印件)；

10、编号：略住建许字(2011)16 号《建筑工程施工许可证》(复印件)；

11、编号：(略)房预售字[2013]1 号《商品房预售许可证》(复印件)；

12、房地信[ZY1306001]略阳县嘉诚房产测绘队《略阳县房屋面积预测绘报告》(复印件)；

13、陕西大东建设工程有限公司《情况说明》(二〇一九年五月二十八日)(复印件)；

14、委托人及相关当事人提供的其他有关资料；

15、本公司及估价人员搜集和整理的相关材料。

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，估价人员通过实地查勘和对周边区域的调查，在认真分析所掌握的资料后，根据估价对象的特点及其实际情况，确定本次采用比较法测算估价对象的评估价值。

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，周边市场的交易实例较多，故本次估价采用此方法。

估价技术路线为：选取三个（含）以上可比实例，对这些可比实例的成交价格依次进行换算、修正、调整，最后采用平均数方法把经过处理得到的比较价值综合成一个比较价值。

在本次测算过程中，我们首先进行市场调查，然后遵循比较法选取可比实例的要求，选择同类型房地产可比实例（选取了祥瑞家园 A102 室、利玛花苑 5 号楼 604 室、利玛花苑 5 号楼 704 室），建立比较基础、进行交易情况修正，进行市场状况调整与房地产状况调整，计算比较价值。

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。

估价对象用途为住宅房地产，可出租产生收益，但收益较低且收益较难准确客观预测，根据估价对象特点及区域房地产市场状况分析，本次不宜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。成本法一般适用于评估可独立开发建设整体房地产的价值。根据估价对象的特点，本次不宜选用此方法。

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。

估价对象为开发完成小区，近期内重新开发的财务可行性差，故本次估价不采用此方法。

估价对象为住宅房地产，根据以上分析，本次采用比较法进行估价，估价起止时间为 2019 年 5 月 23 日至 2019 年 6 月 10 日。遵照国家有关房地产估价的估价程序，我公司业已实施了对估价对象的现场查勘，并对委托人提供的相关资料及产权状况进行了必要的核实，同时进行了必要的市场调查和交易价格比较，以及其它必要的房地产估价程序。

十、估价结果

我公司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：

1、估价对象在价值时点 2019 年 5 月 23 日评估价值见下表。

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象及结果		估价方法及结果	测算结果	估价结果
			比较法	
1	502	总价（万元）	25.67	25.67
		单价（元/平方米）	2116	2116
2	507	总价（万元）	17.80	17.80
		单价（元/平方米）	2106	2106
3	607	总价（万元）	17.84	17.84
		单价（元/平方米）	2111	2111
4	707	总价（万元）	17.89	17.89
		单价（元/平方米）	2116	2116
5	809	总价（万元）	25.87	25.87
		单价（元/平方米）	2132	2132
6	902	总价（万元）	25.87	25.87
		单价（元/平方米）	2132	2132
7	1102	总价（万元）	25.99	25.99
		单价（元/平方米）	2142	2142
8	1301	总价（万元）	20.58	20.58
		单价（元/平方米）	2121	2121
9	1305	总价（万元）	20.68	20.68
		单价（元/平方米）	2132	2132
10	1307	总价（万元）	18.11	18.11

币种：人民币

估价对象及结果		估价方法及结果		测算结果	估价结果
				比较法	
		单价（元/平方米）		2142	2142
11	1309	总价（万元）		26.12	26.12
		单价（元/平方米）		2153	2153
12	1401	总价（万元）		20.64	20.64
		单价（元/平方米）		2127	2127
13	1402	总价（万元）		26.18	26.18
		单价（元/平方米）		2158	2158
14	1405	总价（万元）		20.73	20.73
		单价（元/平方米）		2137	2137
15	1406	总价（万元）		20.64	20.64
		单价（元/平方米）		2127	2127
16	1407	总价（万元）		18.15	18.15
		单价（元/平方米）		2147	2147
17	1408	总价（万元）		15.87	15.87
		单价（元/平方米）		2064	2064
18	1501	总价（万元）		20.68	20.68
		单价（元/平方米）		2132	2132
19	1502	总价（万元）		26.24	26.24
		单价（元/平方米）		2163	2163
20	1510	总价（万元）		20.78	20.78
		单价（元/平方米）		2142	2142
21	1602	总价（万元）		26.30	26.30
		单价（元/平方米）		2168	2168
22	1701	总价（万元）		20.78	20.78
		单价（元/平方米）		2142	2142

币种：人民币

估价对象及结果		估价方法及结果		测算结果	估价结果
				比较法	
23	1801	总价（万元）		19.98	19.98
		单价（元/平方米）		2059	2059
24	1802	总价（万元）		25.36	25.36
		单价（元/平方米）		2090	2090
25	1805	总价（万元）		20.07	20.07
		单价（元/平方米）		2069	2069
26	1809	总价（万元）		25.36	25.36
		单价（元/平方米）		2090	2090
27	1810	总价（万元）		20.07	20.07
		单价（元/平方米）		2069	2069
汇总评估价值		总值（万元）			590.25
		平均单价（元/平方米）			2123

2、最终结果

估价对象在价值时点最终评估价值为人民币 590.25 万元，平均单价为 2123 元/平方米。大写：人民币伍佰玖拾万贰仟伍佰元整。

十一、参加估价的注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘 瑞	6120180015		年 月 日
范肇华	6120170048		年 月 日

十二、实地查勘期



2019 年 5 月 23 日

十三、估价作业期

2019 年 5 月 23 日—2019 年 6 月 10 日

陕西建业房地产估价有限公司

二〇一九年六月十日

第四部分 附 件

一、（2019）陕 0703 执恢 78 号南郑县人民法院《委托书》
（复印件）；

二、估价对象位置图；

三、估价对象实地查勘情况和相关照片（2019 年 5 月 23 日）；

四、地号：610727100201GB04001《土地登记卡》（复印件）；

五、地字第 610727200900060 号《建设用地规划许可证》
（复印件）；

六、建字第 610721201100011 号《建设工程规划许可证》
（复印件）；

七、编号：略住建许字（2011）16 号《建筑工程施工许可证》
（复印件）；

八、编号：（略）房预售字[2013]1 号《商品房预售许可证》
（复印件）；

九、房地信[ZY1306001]略阳县嘉诚房产测绘队《略阳县房屋面积预测绘报告》（复印件）；

十、陕西大东建设工程有限公司《情况说明》（二〇一九年五月二十八日）（复印件）；

十一、可比实例位置图、外观照片；

十二、专业帮助情况和相关专业意见；



- 十三、估价机构《营业执照》（复印件）；
- 十四、估价机构《资质证书》（复印件）；
- 十五、注册房地产估价师《资格证书》（复印件）。