

房地 产 估 价 报 告

估 价 项 目 名 称： 安 康 市 紫 阳 县 双 安 镇 双 河 口 村 七 组 综 合 用 房
（ 建 筑 面 积 248.44 平 方 米 ） 房 地 产 市 场 价 值 评
估

估 价 委 托 人： 紫 阳 县 人 民 法 院

委 托 书 号： （ 2020 ） 陕 0924 执 74 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： 李 勇 （ 注 册 号 6120190055 ）

张 荣 军 （ 注 册 号 6120130037 ）

估 价 报 告 出 具 日 期： 2020 年 4 月 27 日

估 价 报 告 编 号： 瑞 特 评 估 （ 2020 ） SFZ 第 1050 号

致估价委托人函

紫阳县人民法院：

承蒙委托，我公司对安康市紫阳县双安镇双河口村七组综合用房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，现已完成估价工作并提交房地产估价报告，摘要如下：

委托书号：（2020）陕 0924 执 74 号；

建筑面积：248.44 平方米；

房屋所有权证号：紫房权证紫阳县字第 00018234 号；

估价目的：为人民法院确定涉案房地产市场价值提供参考依据；

估价方法：收益法；

价值时点：2020 年 4 月 15 日；

估价报告有效期：本估价报告有效期为一年，自 2020 年 4 月 27 日起至 2021 年 4 月 26 日止；

估价结果：估价对象在价值时点的市场价值为人民币 47.01 万元（大写：人民币肆拾柒万零壹佰元整）。

西安瑞特房地产价格评估咨询有限责任公司

二〇二〇年四月二十七日

目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
房地产估价结果报告	5
附件	18

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，注册房地产估价师对估价对象的查勘限于估价对象的外观和使用状况，注册房地产估价师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、没有其他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(2020)SFZ第1050号《房地产估价报告》。

注册房地产估价师	注册号	签名	日期
李 勇	6120190055		
张荣军	6120130037		

估价假设和限制条件

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、注册房地产估价师对估价对象的现场查勘仅限于估价对象的外部环境、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。在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，本估价报告假设估价对象没有房屋安全、环境污染等方面的重大问题，估价对象符合国家有关技术、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。

本估价报告无未定事项假设。

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实际状况不一致的合理假定。

在价值时点估价对象因为涉案已经被人民法院查封。由于本次估价目的是为人民法院办理案件而评估涉案房地产的市场价值，假设在价值时点估价对象不存在查封及设定他项权利的情形，不考虑其对估价结果的影响。

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，估价对象的名称或地址不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称、地址等的合理假定。

本估价报告无不相一致假设。

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、由于本次估价委托人提供的有关产权资料未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份为2011年前后。我们进行本次估价工作时假设实地调查数据是准确的。

2、估价委托人未提供是否存在本估价报告内容之外的其他抵押、

查封及租约的情况，我们进行本次估价工作时假设估价对象无上述权利的限制或影响。

六、估价报告使用限制

1、本估价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、本估价报告需整体使用，不能缺页或任意分割使用。

3、本估价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，注册房地产估价师和估价机构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、本估价报告估价结果仅适用于估价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，本估价报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、估价报告使用人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、本估价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，本估价报告有效期为一年。如果自本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：紫阳县人民法院

住所：紫阳县环城路

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

为人民法院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

估价对象为安康市紫阳县双安镇双河口村七组一处综合用房，估价对象登记在鄢大山名下，建筑面积248.44平方米。

2、区位状况

（1）坐落位置

估价对象位于紫阳县双安镇双河口村七组。估价对象建筑物东临石蒿路，南邻土坡，西邻土坡，北邻居民楼。

（2）商服繁华度与公共配套

估价对象附近区域商业服务业繁华度一般，附近有四季福购物广场、双安镇中心幼儿园、双安镇中心学校、紫阳农村商业银行（双安支行）、双安乡卫生院等公共设施。

（3）周边环境

估价对象所在区域附近有林本河流经，周边森林覆盖率高。

（4）基础设施状况

估价对象所在区域道路、水电、通讯等基础设施完善。

（5）交通便捷度

估价对象临石蒿路。房屋门前道路状况良好，交通较便利。

3、实物状况

（1）土地状况

估价对象所占土地现为平地，形状呈长方形，长 13.1 米，宽 10.7 米。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。

（2）建筑物位置

鄠大山所有的综合用房坐落于安康市紫阳县双安镇双河口村七组，位于石蒿路西侧，距双安镇人民政府约 400 米。

（3）建筑结构及平面布局

估价对象所在建筑物总高 2 层，为砖混结构。

估价对象所在建筑物地上一层为门面房，东向临石蒿路，室内净高 3 米。

估价对象所在建筑物地上二层为住宅，4 室 2 厅 1 厨 2 卫，室内净高 3 米。朝向南北，采光状况好，通风状况好。

（4）装饰装修

外立面：外墙砖。

门面房门前有自行铺设的水泥平台，水泥平台与一层门面房水平高度一致。

一层门面房室内装修状况：玻璃地弹门，卷闸门，地面铺地砖，墙面乳胶漆刷白，局部贴墙面砖、贴木板，顶棚二级吊顶，刷白。

二层住宅室内装修状况：

门窗：入户防盗门，室内木门，铝合金窗；

客厅、餐厅：地面铺地砖，墙面乳胶漆刷白，顶棚二级吊顶。现场查勘可见客厅电视墙有嵌入式电视柜，客厅与餐厅各有1个吊顶灯。

卧室：地面铺地砖，墙面乳胶漆刷白，顶棚乳胶漆刷白。现场查勘可见北侧卧室与东侧卧室各有1个嵌入式衣柜；

厨房：地面铺地砖，墙面贴内墙砖，PVC板吊顶。现场查勘可见厨房与餐厅用嵌入式玄关相隔，厨房共有3个橱柜。

卫生间：地面铺地砖，墙面贴内墙砖，PVC板吊顶。现场查勘可见北侧卫生间有1个面池，1个马桶；南侧卫生间有1个面池。

（5）设施状况

估价对象电、上下水、通讯、网络等设施齐全。

（6）成新状况及利用现状

据调查估价对象所在建筑物于2011年前后建成投入使用，外观维护保养较好。

估价对象规划用途为综合，实地查勘时估价对象一层实际用途为门面房，门面房现空置中，估价对象二层实际用途为住宅。

4、权益状况

估价委托人提供的有关产权资料：

（1）国有土地使用证

国有土地使用证

紫政国用（2012）第023号			
土地使用权人	鄢大山		
座落	双安镇双河口村七组		
地号	/		
地类（用途）	住宅		
取得价格	/		
使用类型	出让	终止日期	2082.08.10
使用面积	140.00平方米		

（2）房屋所有权证

房屋所有权证			
紫房权证紫阳县字第00018234号			
房屋所有权人	鄢大山 612425198109262153		
共有情况	共同共有		
房屋坐落	双安镇		
登记时间	2013年7月30日		
房屋性质	XXXX		
规划用途	综合		
总层数	2	建筑面积	248.44
附记	房屋共有人：王敦静。 共有权证号：紫房2013共字第16622号		

（3）其他

房屋他项权利证	
紫房他证2014字第8501号	
房屋他项权利人	紫阳县农村信用合作联社双安信用社
房屋所有权人	鄢大山
房屋所有权证号	18234
房屋坐落	双安镇
他项权利种类	一般抵押
债权数额	¥290000.00元
登记时间	2014.1.21

土地他项权利证	
紫土他项（2014）第007号	

土地他项权利人	紫阳县农村信用合作联社双安信用社
义务人	鄢大山
座落	双安镇双河口村
地号	/
权属性质	国有
使用权面积	140.00平方米
地类（用途）	住宅
使用权类型	出让
他项权利种类及范围	1. 国有土地使用权：紫政国用（2012）第023号。 2. 抵押金额：29万元。 3. 抵押期限：2014.1.25-2017.1.24
设定日期	2014.1.21

五、市场背景描述与分析

1、城市概况

安康市位于陕西省东南部，北依秦岭，南靠巴山，汉水横贯东西，河谷盆地（安康盆地）居中。安康地处秦巴腹地，汉水之滨，被誉为“西安后花园”。

安康市面积23391平方千米，耕地28.9万公顷，2016年安康市常住人口265.6万人。随着西康高速、西康铁路（双线）全线贯通，安康全面融入西安2小时经济圈。

安康是中国十大宜居小城、国家森林城市、中国十大节庆城市、全国发展改革试点城市、国家主体功能区建设试点示范市、全国绿化模范城市、中国精彩城市、中国新闻传播十强市、陕西最美绿色园林城市、陕西省园林城市、国家卫生城市。

安康市辖汉滨区、旬阳县、石泉县、汉阴县、平利县、白河县、紫阳县、岚皋县、宁陕县、镇坪县1区9县。

紫阳县，位于陕西省南部，汉江上游，大巴山北麓，东为汉滨区、岚皋县，西为镇巴县，南为城口县、万源市，北为汉阴县。县域总面

积 2204 平方千米。2018 年紫阳县下辖 17 个镇，常住人口 28.67 万人。

2、紫阳县经济发展情况

2018 年紫阳县实现地区生产总值（GDP）103.65 亿元，其中：第一产业增加值 14.02 亿元，第二产业增加值 55.31 亿元，第三产业增加值 34.31 亿元，一、二、三产业增加值占 GDP 的比重为 13.5：53.4：33.1，人均生产总值 37169 元。

（1）农村经济

农村经济实现平稳增长。2019 年，全县实现农林牧渔业总产值 28.2 亿元，同比增长 4.1%；完成农林牧渔业增加值 16.2 亿元，同比增长 4.1%。其中：农业增加值 11.2 亿元，增长 5.5%；林业增加值 0.4 亿元，下降 1.1%；牧业增加值 2.9 亿元，下降 2%；渔业增加值 0.53 亿元，增长 6.5%。

①种植业生产持续向好

2019 年全县粮食作物播种面积 58 万亩，比上年减少 1868 亩，下降 0.3%。粮食总产达 10.5 万吨，比上年增加 2077 吨，增长 2%。其中：夏粮产量 4.4 万吨，增长 2.7%；秋粮产量 6.1 万吨，增长 1.5%。油料种植面积 8.9 万亩，下降 2.4%；产量 10298 吨，增长 1.8%。2019 年末全县中草药材种植面积 20.8 万亩，增长 10.6%；产量为 6090 吨，增长 4%。

茶叶产业是紫阳县的主导产业。全县围绕高品质定位，持续推进茶叶品类、品质、品牌和标准化“三品一标”建设，加大市场推广力度，不断延伸产业链条。充分利用扶贫等政策大力发展茶叶种植，2019 年末，全县茶叶种植面积 24.4 万亩，增长 5.7%，全年新增茶园面积 1 万亩；茶叶产量达 7538 吨，增长 6%。

②林业产业一增一降

2019年，全县育种育苗面积0.13万亩，同比下降63%；造林面积7.8万亩，同比增长23%；零星植树70万株，与去年持平。

③畜牧业生产回落

受2018年下半年以来非洲猪瘟疫情影响，仔猪价格的大幅上涨，导致畜牧业生产降幅明显。2019年生猪存栏15.2万头，下降4.8%；生猪出栏22.9万头，下降4.5%；牛存栏5880头，增长0.2%，牛出栏2120头，增长3.4%；羊存栏6.9万只，下降2%，羊出栏5.7万只，下降1.6%。家禽存笼58万羽，增长4.9%，活家禽出笼70.4万羽，增长5.9%。

④渔业产量回升

因2018年配合安康市瀛湖库区网箱清理整顿工作，紫阳县渔业全部实现“网箱上岸”，产量严重受到影响，2019年，抢抓脱贫出列村，加大了流水养殖，今年产量完成5760吨，增长6.5%。

（2）消费品市场

①从区域看，城镇消费品市场增度减缓，乡村消费品市场发展劲头给力。全年城镇实现消费品零售额20.93亿元，占零售总额的65.9%，同比增长11.3%，较上年同期减缓3.7个百分点；乡村实现消费品零售额11.33亿元，同比增长10.4%，比上年同期加快4.2个百分点。

②从消费形态看，餐饮收入和商品零售增长速度基本持平。全县完成商品零售额26.18亿元，占零售总额的81.2%，同比增长11.0%；完成餐饮收入6.07亿元，同比增长11.2%。

③从四大行业看，批发业、餐饮业发展速度逐步提升，零售业发展情况基本稳定，住宿业增长趋于平稳。

（3）服务业总体情况

①资产规模增长明显

至 2019 年 12 月底，全县 18 家规模以上服务业企业资产总计 38228 万元，同比增长 14.5%。资产规模居首位的是交通道路运输业，达到 23409 万元，同比增长 12.2%；物业管理和教育两大行业资产增速较高，分别增长 39.8%和 42.1%；广播电视电影和录音制作资产是唯一一个呈现下降态势的行业，下降 1.6%。

②营业收入总体呈现增长态势

2019 年 12 月底全县规模以上服务业企业累计实现营业收入 15305 万元，同比增长 15.8%。其中交通运输业营业收入总量最高，达到 5849 万元，占全部企业营业收入总量的 38.2%。娱乐、文化艺术和教育营业收入增速位居前列，分别达到 58.5%、24.3%和 15%。

3、房地产开发投资情况

2019 年安康房地产开发投资保持快速增长，全年完成投资 162.77 亿元，同比增长 25.3%，保持高位运行，但较上年同期回落 13.1 个百分点，较今年前 3 个季度分别回落 12.1、10.6、2.9 个百分点，增速逐步放缓。

（1）施工规模、进度双双加快

2019 年房屋施工面积 1073.10 万平方米，比上年同期增加 174.65 万平方米，同比增长 19.4%，较上年同期提升 21.9 个百分点，较三季度提升 1.7 个百分点。2019 年竣工房屋面积 87.14 万平方米，比上年同期增加了 22.95 万平方米，同比增长 35.7%，较上年同期提高了 36.2 个百分点。

（2）销售在高位运行后理性回落

2019 年，安康房地产销售市场在一些高品质楼盘的热销带动下，全年商品房销售面积达 182.70 万平方米，但增速由一季度的 40.2%持续回落至四季度的 19.9%，房地产销售呈现理性回落。

（3）商品房待售面持续减少，去库存取得阶段性成果

截至2019年12月底，全市商品房待售面积19.75万平方米，同比下降33.7%，总量比上年年底减少10.04万平方米。

（4）到位资金情况下降明显

2019年，房地产开发投资本年到位资金186.24亿元，同比增长23.5%，低于全市房地产开发投资增速1.8个百分点，较上年同期下降30.9个百分点，较上半年、三季度分别下降26.7、10.3个百分点。

紫阳县房地产市场的发展趋势与安康市房地产市场发展趋势相似。全县施工规模有所增加，房地产销售呈现理性回落，销售价格趋于平稳。

4、分析

综合以上数据分析，2020年紫阳县房地产价格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，本估价报告以实地查勘日期2020年4月15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

要求注册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。

九、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注册房地产估价师实地查勘所获取的材料

9、估价委托人提供的以下资料

（1）人民法院委托书

（2）人民法院执行裁定书

（3）估价委托人提供的有关产权资料

（4）估价委托人提供的其他相关资料

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

估价对象证载规划用途为综合，实地查勘时估价对象地上一层为门面房，地上二层为住宅，符合规划要求。

2、技术上可能

估价对象所在建筑物为综合用房，估价对象建筑结构、平面布局、层高、配套设施均符合综合用房使用要求。

3、财务上可行

估价对象实地查勘时用途为门面房，住宅，维持综合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

注册房地产估价师分析后认为，综合使用用途能够最大发挥其设计功能，体现其最大使用价值，所以认为按照综合用途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估价委托人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租赁实例较多，属于收益型房地产，因此本次估价宜采用收益法。

本次估价仅采用收益法。

收益法是根据经济学中的预期收益原理，即：某宗房地产的客观合理价格或价值，为该宗房地产的所有权人在拥有该房地产期间从中所获得的各年净收益的现值之和。即将房地产的净收益，按一定的报酬率计算出房地产价值的总额。

十二、估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，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价值为人民币 **47.01 万元**（大写：人民币肆拾柒万零壹佰元整）。

十三、估价人员

注册房地产估价师

李 勇

注册房地产估价师

张荣军

注册号6120190055

注册号6120130037

十四、实地查勘期

注册房地产估价师于2020年4月15日对估价对象进行了实地查勘。

十五、估价作业期

2020年4月15日至2020年4月27日

十六、估价报告使用期限

本估价报告使用期限为一年，自2020年4月27日起至2021年4月26日止。

附 件

- 1、人民法院委托书（复印件）
- 2、人民法院执行裁定书（复印件）
- 3、房屋所有权证（复印件）
- 4、国有土地使用证（复印件）
- 5、估价对象的位置图
- 6、估价对象现场查勘照片
- 7、房地产估价机构营业执照（复印件）
- 8、房地产估价机构备案证书（复印件）
- 9、注册房地产估价师证书（复印件）