



陕西诚信评估
SHANXICHENGXINPINGGU

房地产司法评估报告

估价报告编号：陕诚房估【2020】XA第2005号

估价项目名称：位于汉中市南郑区大河坎社区石燕路以南缙
颐阳光城7号楼5层506室的住宅房地产
市场价值评估

估价委托人：汉中市南郑区人民法院

估价机构：陕西诚信房地产评估有限公司

注册房地产估价师：赵小军（注册号：6120070039）

赵萍歌（注册号：6120070007）

估价报告出具日期：二〇二〇年六月十二日



致委托方函

汉中市南郑区人民法院：

受贵方委托，本估价机构秉着独立、客观、公正、科学的原则，对位于汉中市南郑区大河坎社区石燕路以南缙颐阳光城7号楼5层506室的住宅房地产市场价值进行评估。现将估价报告摘要如下：

1. 估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

2. 估价对象：汉中市南郑区大河坎社区石燕路以南缙颐阳光城7号楼5层506室。财产范围包括建筑物、装修、分摊土地使用权及估价对象可享有的公共配套设施及基础设施（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通气等）；不包括债权债务、特许经营权等其他财产或权益；根据委托方提供的《商品房买卖合同》记载，土地规划用途为住宅、商用，土地性质为国有，土地使用权类型为出让，房屋建筑面积为133.42 m²，房屋现状用途为住宅，房屋总层数为11层，估价对象所在层为5层，建筑结构为框架结构，房屋买受人为周世刘。

3. 价值时点：二〇二〇年六月四日（为现场查勘之日）。

4. 价值类型：市场价值。

5. 估价方法：比较法、收益法。

6. 估价结果：在本估价报告的价值类型与假设限制条件下，确定估价对象于价值时点的房地产市场价值为67.88万元，大写（人民币）：陆拾柒万捌仟捌佰元整，市场单价5088元/m²，大写（人民币）：每平方米伍仟零捌拾捌元整。

7. 特别提示

（1）本函为估价报告的摘要，与估价报告全文是一个整体，报告使用方应完整阅读、正确理解、规范使用本报告。



(2) 本函及本报告的专业意见受本报告载明的估价目的、估价对象状况、价值时点、价值类型、假设与限制条件的制约。当估价目的、估价对象状况、价值时点、价值类型、假设与限制条件的制约与本报告载明的不一致，不能使用本报告的专业意见，否则法律后果自负。

(3) 本估价报告应用的有效期自报告出具之日起壹年内有效。

(4) 自价值时点后，估价报告有效期内，如估价对象状况发生变化，估价对象类似房地产的市场状况发生较大幅度变化，不能直接使用本报告专业意见，应提请估价机构对本报告做相应的调整或重新出具报告。

陕西诚信房地产评估有限公司

法定代表人：张逢霞

二〇二〇年六月十二日



目 录

注册房地产估价师声明.....	5
估价的假设和限制条件.....	7
估价结果报告.....	9
一、委托估价方.....	9
二、房地产估价机构.....	9
三、估价目的.....	10
四、估价对象.....	10
五、价值时点.....	11
六、价值定义.....	11
七、估价原则.....	12
八、估价依据.....	12
九、估价方法.....	14
十、评估结果确定.....	15
十一、注册房地产估价师.....	15
十二、实地查勘期.....	15
十三、估价作业日期.....	16
估价技术报告.....	17
一、区位状况描述与分析.....	17
二、实物状况描述与分析.....	17
三、权益状况描述与分析.....	17
四、市场背景分析.....	17
五、最高最佳利用分析.....	18
六、估价方法适用性分析.....	19
七、估价测算过程.....	20
八、估价结果确定.....	25
附 件.....	27



注册房地产估价师声明

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，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2. 本估价报告书中的分析、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》（GB/T50291-2015）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5. 估价人员于2020年6月4日对估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘照相并进行记录。但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，尤其因提供资料有限，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性调查和相应权益的责任，也不承担对其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

6. 由于估价人员的专业限制，本次估价过程中没有其他专业人员及机构对本报告提供诸如结构安全、环境保护、规划控制、产权设定和登记、装修及配套设施设备的权属等方面的专业支持和帮助，委托人应当保证估价对象的合法使用。

7. 本估价报告仅是在报告中说明的假设限制条件下对估价对象正常市场价格进行的合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以房地产权属管理部门认定为准。

8. 报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。



注册房地产估价师签名、盖章

姓名	注册号	签名
赵小军	6120070039	
赵萍歌	6120070007	

陕西诚信房地产评估有限公司

二〇二〇年六月十二日



估价的假设和限制条件

本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受以下及本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制：

一、一般假设

1. 估价对象通过合法方式取得，并拥有合法产权和土地使用权，未设定抵押及其他担保的债权情况，即估价对象为完全产权。

2. 估价委托方提供了估价对象的《商品房买卖合同》，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

3. 注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，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，假定估价对象能正常安全使用。

4. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

5. 估价对象由当事人现场指认，若坐落位置、四至界限等与实际不符，应重新估价，估价机构不承担责任。

二、未定事项假设

1. 注册房地产估价师对估价对象的尽职调查，仅限于估价师专业胜任能力以内的估价对象外观和使用状况的常规性检查，并在可能情况下对其内部进行了视察，未使用专业检测仪器对其结构进行测量及有关设备进行测试，未对其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视，假设估价对象无基础、结构、设备等方面影响正常使用的质量问题。

2. 本次估价无法确认估价对象是否存在物业费等有关税费的滞纳情况及处置过程中发生的税费转嫁情况。本次估价假定无有关税费的滞纳情况及处置过程中的发生的税费转嫁情况。



3. 本次估价未考虑价值时点与估价目的实现日之间的国家宏观经济政策的变化、市场状况变化、未来处置风险、房地产损耗等因素对房地产价值的影响。

三、背离事实假设

由于本次估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，因此不考虑该抵押权权利限制对估价对象房地产市场价值的影响。提请报告使用权人关注估价对象抵押权状况现状，并按照有关法律规定对抵押权进行处理。

四、不相一致假设

委托方提供的《商品房买卖合同》记载，小区名为缙颐阳光城。根据估价人员现场查勘，小区现定名为缙颐缙香郡。本次评估以《商品房买卖合同》记载为准，提请有关方注意！

五、依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

六、估价的限制条件

1. 本报告结论仅为委托方在上述已有假设条件下用于确定估价对象司法处置参考价提供参考依据，不得做其他用途。

2. 本报告结果的有效性受到本报告规定的价值时点、估价目的、价值定义、估价结果有效期、估价对象的权利状态和实体状态及估价假设与限制条件等估价因素的约束和限制。估价对象如存在价值时点、估价目的、价值定义、估价结果有效期、估价对象的权利状态和实体状态与本报告不一致，应当重新调整报告。

3. 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年，即二〇二〇年六月十二日至二〇二一年六月十一日。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

4. 本报告未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力和其



他不可抗拒的因素对估价结果的影响；亦未考虑估价对象的债权债务状况以及租赁、抵押等他项权利限制及查封对其价值的影响。

5. 本次估价以目前我国房地产业的政策法规、估价对象所处房地产市场状况和估价对象房地产状况为依据进行，并受到本估价报告假设和限制条件的限制，上述因素发生变化会导致房地产价值发生变化，本报告估价结果也应作相应调整。

6. 本报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担任何责任。

7. 未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表，报告解释权为本公司所有。

估价结果报告

一、委托估价方

委 托 方：汉中市南郑区人民法院

联系人员：张国辉

联系电话：13709165206

住 址：陕西省汉中市南郑区北大街 10 号

二、房地产估价机构

受 托 单 位：陕西诚信房地产评估有限公司

法定代表人：张逢霞

联系人员：赵小军 孙若凌

联系电话：0912-3232617

机构资格等级：壹 级

证书编号：陕房地评（2001）056 号

统一社会信用代码：9161080074860973XP



机构地址：榆林市新建北路 89 号

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象财产范围

本次估价对象为位于汉中市南郑区大河坎社区石燕路以南缙颐阳光城 7 号楼 5 层 506 室。财产范围包括建筑物、装修、分摊土地使用权及估价对象可享有的公共配套设施及基础设施（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通气）；不包括债权债务、特许经营权等其他财产或权益；根据委托方提供的《商品房买卖合同》记载，建筑面积为 133.42 m²，房屋总层数为 11 层，估价对象所在层为 5 层，建筑结构为框架结构。

（二）估价对象区位状况

估价对象周边公交线路有：1 路、10 路、501 路、503 路，交通较便利。区域内有龙岗幼儿园、大河坎九年制学校、南郑天佑医院、汉中市中医医院、各类大小超市公共服务设施齐全。估价对象红线外已达到通路、通上下水、通电、通讯、通气的开发程度，基础设施较完善。该区域有滨江文化公园，城市景观良好，无噪音等方面的污染，综合环境质量好。

（三）估价对象权益状况

根据委托方提供的《商品房买卖合同》，房屋买受人为周世刘，土地使用权出让合同号为陕*汉*南郑（2015）05 号，该宗地土地面积为 53445.3 m²，土地规划用途为住宅、商用，房屋现状用途为住宅。土地性质为国有，土地使用权类型为出让，土地使用年限自 2010 年 12 月 30 日至 2080 年 12 月 30



日。

（四）估价对象实物状况

估价对象目前红线外已达到“六通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通气）。所在区域内土地可利用率较高，地质状况较好，地势平坦。

估价对象位于汉中市南郑区大河坎社区石燕路以南缙颐阳光城7号楼5层506室的房地产，根据委托方提供的《商品房买卖合同》记载，建筑面积为133.42 m²，房屋总层数为11层，估价对象所在层为5层，建筑结构为框架结构，建于2015年，综合成新率为92%，南北面采光，采光通风好。

估价对象装修状况为毛坯。

五、价值时点

二〇二〇年六月四日（现场勘查之日）

六、价值定义

（一）价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

（二）价值定义

市场价值为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。

（三）价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足估价假设和限制条件下包括建筑物、装修、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括债权债务、特许经营



权等其他财产或权益；付款方式是一次性付款；开发程度为现房。

七、估价原则

本次估价遵循以下原则：

1. 独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，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和价格的原则。

2. 合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3. 价值时点原则：要求估价结果是在依据估价目的确定的某个特点时间的价值或价格的原则。

4. 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的范围内的原则。

5. 最高最佳利用原则：要求估价结果在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

八、估价依据

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1. 《中华人民共和国资产评估法》；
2. 《中华人民共和国物权法》；
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
4. 《中华人民共和国城乡规划法》；
5. 《中华人民共和国土地管理法》；



6. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
7. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；
8. 《司法鉴定程序通则》；
9. 《最高人民法院对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》；
10. 《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》
11. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（2009年8月24日，法释（2009）16号）；
12. 《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》（法释（2016）18号，自2017年1月1日起执行）；
13. 《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，自2018年9月1日起施行；
14. 《人民法院委托评估工作规范》；
15. 国家和地方有关部门颁布的相关法规、条例等文件。

（二）本次估价采用的技术规程

1. 中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015 《房地产估价规范》；
2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）。

（三）委托方提供的有关资料

1. 《委托书》；
2. 《汉中市南郑区人民法院执行裁定书》；
3. 《商品房买卖合同》；



4. 委托方提供的估价对象其他资料。

（四）估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料。

九、估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料并进行实地查勘后，根据估价目的、估价对象的实际情况、所在地区的房地产市场资料等因素，遵循国家标准《房地产估价规范》，确定本次估价的技术路线如下：

测算估价对象房地产正常市场价格的方法选用理由如下：

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及折旧，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。成本法的本质是以房地产的重新开发建设成本为向来求取房地产的价值，其理论依据是生产费用价值论—商品的价格是依据其生产所必要的费用而决定。由于估价对象现时房地产价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，故本次评估不宜采用成本法。

比较法是将与估价对象在同一供需圈内、近期发生的、具有可比性的交易案例作为可比实例，与估价对象的交易情况、交易日期、区域以及个别因素进行比较修正，从而测算出估价对象在价值时点的市场价格。由于市场上容易找到与估价对象具有可比性的交易案例作为可比实例，故本次评估适宜采用比较法。

收益法是将估价对象未来若干年的净收益通过一定的报酬率或资本化率折现到价值时点的现值，作为估价对象收益价格的一种方法。由于估价对象具有收益性，其收益和风险都能够较准确地量化，故本次评估适宜采用收益法。



假设开发法是指将估价对象开发完成后的房地产价值，扣除其续建成本后的余值，作为估价对象市场价格的方法。它适用于具有开发潜力的房地产，估价对象于价值时点已达到最高最佳利用，故不宜采用假设开发法。

綜上述，本次评估采用比较法和收益法测算估价对象的正常市场价值。

十、评估结果确定

本估价机构根据估价目的，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，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，确定估价对象在符合报告中已说明的有关假设以及限制条件的基础上，在市场上有足够的买方和卖方，并且进入市场无障碍的条件下，于价值时点的房地产市场价值为 67.88 万元，大写（人民币）：陆拾柒万捌仟捌佰元整，市场单价 5088 元/m²，大写（人民币）：每平方米伍仟零捌拾捌元整。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名
赵小军	6120070039	
赵萍歌	6120070007	

十二、实地查勘期

二〇二〇年六月四日至二〇二〇年六月四日



十三、估价作业日期

二〇二〇年六月四日至二〇二〇年六月十二日

陕西诚信房地产评估有限公司

二〇二〇年六月十二日



估价技术报告

一、区位状况描述与分析

估价对象周边公交线路有:1路、10路、501路、503路,交通较便利。区域内有龙岗幼儿园、大河坎九年制学校、南郑天佑医院、汉中市中医医院、滨江文化公园、各类大小超市公共服务设施齐全。估价对象红线外已达到通路、通上下水、通电、通讯、通气的开发程度,基础设施较完善。该区域有滨江文化公园,城市景观良好,无噪音等方面的污染,综合环境质量好。

二、实物状况描述与分析

估价对象目前红线外已达到“六通”(通上水、通下水、通路、通电、通讯)。所在区域内土地可利用率较高,地质状况较好,地势平坦。

估价对象位于汉中市南郑区大河坎社区石燕路以南缙颐阳光城7号楼5层506室的房地产,根据委托方提供的《商品房买卖合同》记载,建筑面积为133.42 m²,房屋总层数为11层,估价对象所在层为5层,建筑结构为框架结构。建于2015年,综合成新率为92%,南北面采光,采光通风好。

房屋装修状况为毛坯。

三、权益状况描述与分析

根据委托方提供的《商品房买卖合同》,房屋买受人为周世刘,土地使用权出让合同号为陕*汉*南郑(2015)05号,该宗地土地面积为53445.3 m²,土地规划用途为住宅、商用,房屋现状用途为住宅。土地性质为国有,土地使用权类型为出让,土地使用年限自2010年12月30日至2080年12月30日。

四、市场背景分析



1. 地理位置

汉中市地处中国版图地理几何中心，位于陕西省西南部。汉中市北界秦岭主脊，与陕西省宝鸡市、西安市为邻，南界大巴山主脊，与四川省广元市、巴中市毗连，东与陕西省安康市相接，西与甘肃省陇南市接壤。东经 $105^{\circ} 30' 50'' \sim 108^{\circ} 16' 45''$ ，北纬 $32^{\circ} 08' 54'' \sim 33^{\circ} 53' 16''$ 。最大直线长度东西为 258.6 公里，南北为 192.9 公里

2. 自然环境

汉中北依秦岭，南频巴山，中部为汉中盆地。汉中盆地是中国著名的粮仓，也承载着汉中绝大多数的人口。这里是中国南北气候分界线、江河分水岭，四季分明、气候温润、冬无严寒、夏无酷暑，并因此造就了物种的多样性。汉中的森林覆盖率为 52%，林草的植被率达 60%，这在中国也是不多见的。汉中境内有汉江、嘉陵江等 567 条河流，是国家‘南水北调’中线工程的水源地。

3. 交通条件

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。

4. 商品房销售情况

1-11 月，商品房销售面积 2253.01 万平方米，同比下降 1.5%，降幅比 1-10 月收窄 0.8 个百分点。

5. 房地产市场分析

汉中市经济快速发展也带动了房地产业快速发展提升，房地产投资额每年递增，2019 年间，汉中市商品房年销售面积从 30.7 万增长至 112.59 万平方米，年均增长幅度为 17.6%，从开工、投资、销售量说明汉中的房地产市场



近年发展较快，房地产市场竞争逐渐加剧。综合近年来房地产市场的发展情况市场运行数据，汉中市房地产基本呈健康、平稳运行态势。房地产市场供应充足，商品房投放量持续增长。

五、最高最佳利用分析

房地产估价中所确定的客观合理价格或价值，其实质是房地产的经济价值，它体现在房地产的使用过程中。在考虑估价对象的用途时，应取其最高最佳利用状态，是指法律上允许、技术上可能、经济上可行、能使估价对象发挥最高价值的利用状态。

本次评估中，运用最高最佳使用原则估价时，首先要求估价对象的最高最佳用途是法律上允许，本次按现状及规划用途进行评估，在法律上是允许的；其次，还体现技术上可能，技术主要体现在房屋建筑工程方面的技术，本次评估采用保持现状，在技术上是可能的。最后，要实现经济上可行，房地产估价对象可以采取保持现状、转换用途、装修改造、拆除重新利用等方式，实现最高最佳利用。本次评估是采用保持现状，经济上是可行的。

估价对象的证载用途能体现其最高最佳利用价值。故本次评估按估价对象证载用途评估，法律上允许、技术上可能、经济上可行，为最高最佳用途评估。

六、估价方法适用性分析

评估人员在认真分析所掌握的资料并进行实地查勘后，根据估价目的、估价对象的实际情况、所在地区的房地产市场资料等因素，遵循国家标准《房地产估价规范》，确定本次评估采用比较法和收益法测算估价对象的正常市场价格。具体理由如下：

估价方法实用性分析表

估价目的	为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据
------	----------------------



备选估价方法	成本法	比较法	收益法	假设开发法
估价方法定义	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及折旧,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。成本法的本质是以房地产的重新开发建设成本为导向来求取房地产的价值,其理论依据是生产费用价值论—商品的价格是依据其生产所必要的费用而决定。	比较法是将与估价对象在同一供需圈内、近期发生的、具有可比性的交易案例作为可比实例,与估价对象的交易情况、交易日期、区域以及个别因素进行比较修正,从而测算出估价对象在价值时点的市场价格。	收益法是将估价对象未来若干年的净收益通过一定的报酬率或资本化率折现到价值时点的现值,作为估价对象收益价格的一种方法。	假设开发法是指将估价对象开发完成后的房地产价值,扣除其续建成本后的余值,作为估价对象市场价格的方法。
是否选用	不选用	选用	选用	不选用
选用理由	由于估价对象为现时房地产价格与成本关联性弱,房地产开发成本不能准确反映房地产实际市场价值,故本次评估不宜采用成本法。	由于市场上容易找到与估价对象具有可比性的交易案例作为可比实例,故本次评估适宜采用比较法。	由于估价对象具有收益性,其收益和风险都能够较准确地量化,故本次评估适宜采用收益法。	它适用于具有开发潜力的房地产,估价对象于价值时点已达到最高最佳利用,故不宜采用假设开发法。

七、估价测算过程

1. 比较法

基本公式:

$$\text{比较价值} = \frac{\text{可比实例}}{\text{成交价格}} \times \frac{\text{交易情况}}{\text{修正系数}} \times \frac{\text{市场状况}}{\text{调整系数}} \times \frac{\text{房地产状况}}{\text{调整系数}}$$

(1) 可比实例的选择

根据市场调查,选取了三个可比实例,具体如下:

可比实例 A: 位于汉中市南郑区大河坎镇大河坎社区石燕路以南缙颐阳光城,住宅用途。各种基础设施较完善;各种公共服务设施齐全;交通较便利;周围环境较好,综合区位条件好。

该房屋于 2019 年 10 月成交,成交单价为 5509 元/m²,建筑面积为 136.7



m²，总楼层为 11 层，所在层为 7 层，房屋南北两面采光，框架结构，土地取得方式为出让，装修情况为中等装修，成交之日综合成新率为 92%，物业管理较好。

可比实例 B：位于汉中市南郑区大河坎镇大河坎社区石燕路以南缙颐阳光城，住宅用途。各种基础设施较完善；各种公共服务设施齐全；交通较便利；周围环境较好，综合区位条件好。

该房屋于 2020 年 3 月成交，成交单价为 5560 元/m²，建筑面积为 124.11 m²，总楼层为 11 层，所在层为 9 层，房屋南北两面采光，框架结构，土地取得方式为出让，装修情况为毛坯，成交之日综合成新率为 92%，物业管理较好。

可比实例 C：位于汉中市南郑区大河坎镇大河坎社区石燕路以南缙颐阳光城，住宅用途。各种基础设施较完善；各种公共服务设施齐全；交通较便利；周围环境较好，综合区位条件好。

该房屋于 2019 年 7 月成交，成交单价为 5720 元/m²，建筑面积为 118.90 m²，总楼层为 11 层，所在层为 10 层，房屋南北两面采光，框架结构，土地取得方式为出让，装修情况为中上等装修，成交之日综合成新率为 92%，物业管理较好。

(2) 可比实例条件分析

可比实例条件分析估价对象与可比实例条件分析表

项目名称		估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
成交价格 (元/m ²)		待评估	5509	5560	5720
坐落		缙颐阳光城	缙颐阳光城	缙颐阳光城	缙颐阳光城
用途		住宅	住宅	住宅	住宅
交易日期		-	2019 年 10 月	2020 年 3 月	2019 年 7 月
交易情况		-	正常	正常	正常
区域状况	交通条件	较便利	较便利	较便利	较便利
	基础设施	较完善	较完善	较完善	较完善



	公共服务设施	齐全	齐全	齐全	齐全
	周围环境	较好	较好	较好	较好
	所在层/总楼层	5/11	7/11	9/11	10/11
实物状况	建筑结构	框架	框架	框架	框架
	建筑面积	133.42 m ²	136.7 m ²	124.11 m ²	118.90 m ²
	装修情况	毛坯	中等装修	毛坯	中上等装修
	房屋采光	南北	南北	南北	南北
	综合成新率	92%	92%	92%	92%
权益状况	土地取得方式	出让	出让	出让	出让
	物业管理	较好	较好	较好	较好

(3) 编制比较因素条件指数表

比较因素条件指数表

项目名称		实例 A	实例 B	实例 C
成交价格 (元/m ²)		5509	5560	5720
坐落		缙颐阳光城	缙颐阳光城	缙颐阳光城
用途		100	100	100
交易日期修正		100	98	101
交易情况修正		100	100	100
区域因素	交通条件	100	100	100
	基础设施	100	100	100
	公共服务设施	100	100	100
	周围环境	100	100	100
	楼层	101	102	102
实物状况	建筑结构	100	100	100
	建筑面积	100	100	100
	装修情况	103	100	105
	房屋采光	100	100	100
	综合成新率	100	100	100



权益因素	土地取得方式	100	100	100
	物业管理	100	100	100

(3) 编制比较因素修正系数表

比较因素修正系数表

项目名称		实例 A	实例 B	实例 C
成交价格 (元/m ²)		5509	5560	5720
坐落		100/100	100/100	100/100
用途		100/100	100/100	100/100
交易日期修正		100/100	98/100	101/100
交易情况修正		100/100	100/100	100/100
区域因素	交通条件	100/100	100/100	100/100
	基础设施	100/100	100/100	100/100
	公共服务设施	100/100	100/100	100/100
	周围环境	100/100	100/100	100/100
	楼层	100/101	100/102	100/102
实物状况	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	建筑面积	100/100	100/100	100/100
	装修情况	100/103	100/100	100/105
	房屋朝向	100/100	100/100	100/100
	综合成新率	100/100	100/100	100/100
权益因素	土地取得方式	100/100	100/100	100/100
	物业管理	100/100	100/100	100/100
可比实例比较价值 (元/m ²)		5295.59	5341.96	5394.21
比较价值 (元/m ²)		5343.92		

(4) 比较价值的计算

取修正后可比实例比较价值的简单平均值作为最终比较价值, 即

$$\text{比较价值} = (5295.59 + 5341.96 + 5394.21) \div 3 = 5343.92 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

(5) 估价结果: 运用比较法测算出该处房地产的单价为 5343.92 元/m²。

2. 采用收益法测算



收益法的基本原理是预期原理，是将估价对象未来若干年的纯收益通过一定的还原利率还原成价值时点现值作为估价对象在价值时点的价值。

(1) 计算公式

$$V = A / (R - g) \times \{1 - [(1 + g) / (1 + R)]^N\}$$

A—净收益；

R—报酬率；

g—净收益递增比率；

N—收益年限。

(2) 测算过程

根据估价师市场调查，同一供需圈内，位置相近、用途相同的类似房地产租金水平在 13-14/㎡·月，根据估价对象的区位、实物等因素综合确定估价对象的租金为 13 元/㎡·月，租金内涵不包括房产税、物业费、水、电、增值税及附加等费用。则净收益测算见下表：

序号	内容	测算值	备注
(一)	年潜在毛收入 (元/㎡)	156.00	(一) = ① × 12; 年潜在毛收入 = 月租金 × 12 = 13 × 12 = 156.00 元/㎡
①	月租金 (元/㎡·月)	13	以上得出市场租金为 13 元/㎡·月
(二)	年有效毛收入 (元/㎡)	148.20	(二) = (一) × (1 - ①) + ② 有效毛收入 = 年潜在毛收入 × (1 - 空置和租金损失率) + 其他收入 = 156.00 × (1 - 5%) + 0.00 = 148.20 元/㎡
①	空置和租金损失	0.05	根据调查，该区域住宅房地产空置率为 3%-5%，租金损失率为 0.5%-1.5%，本次评估空置和租金损失率取 5%。
②	其他收入 (元/㎡)	0.00	其他收益主要是押金产生的利息。由于押金所产生的利息较小，估价时略而不计。
(三)	年运营费用 (元/㎡)	16.46	①-⑥ 加总 运营费用 = 维修费 + 管理费 + 房产税 + 印花税 + 增值税及附加 + 保险费 = 14.98 + 1.48 + 0.00 + 0.00 + 0.00 + 0.00 = 16.46 元/㎡
①	年维修费 (元/㎡)	14.98	指为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费用，根据调查得知，房屋重置单价取 1498 元/㎡，年维修费率取 1%。 则年维修费 = 房屋重置单价 × 年维修费率 = 1498 × 1% = 14.98 元/㎡



②	年管理费 (元/m ²)	1.48	指对出租房屋进行必要管理的费用,按有效毛收入的1%测算。 则:年管理费=年有效毛收入×年管理费=148.20×1%=1.48元/m ²
③	年房产税 (元/m ²)	0.00	本次评估采用租金不含房产税,故此处不做扣减。
④	印花税(元/m ²)	0.00	本次评估采用租金不含印花税,故此处不做扣减。
⑤	增值税及附加 (元/m ²)	0.00	本次评估采用租金不含增值税及附加,故此处不做扣减。
⑥	年保险费 (元/m ²)	0.00	本次评估采用租金不含保险费,故此处不做扣减。
(四)	第一年净收益 (元/m ²)	131.74	(四)=(二)-(三); 年净收益(A)=年有效毛收入-年运营费用 =148.20-16.46=131.74元/m ²
(五)	报酬率	0.04	报酬率采用累加法确定,通过安全利率加上风险调整值的方法求取。安全利率采用一年期整存整取存款利率1.5%。风险调整值根据评估对象房地产的社会经济环境等因素确定其取值,根据估价师经验,结合评估对象投资风险,确定其风险调整值为2.5%。
(六)	收益年限(年)	55.00	估价对象土地使用权类型为出让,土地使用终止日期为2080年12月30日,故至价值时点土地剩余使用年限为60.57年。评估对象建筑物建成于2015年,框架结构非生产用房的经济寿命为60年,即于价值时点建筑物的剩余经济寿命为55年。该房地产建筑物剩余使用年限短于土地剩余经济寿命,因此,房地产收益年限以建筑物剩余使用年限为准。
(七)	递增率	0.025	根据估价师调查,该区域商业租金递增率为2%-3%,根据估价对象的区位、实物等因素综合确定递增率为2.5%
(八)	租金收益 价值折现	单价 4832.59	单位:元/m ²

(3) 估价结果

采用收益法测算出该处房地产的单价为4832.59元/m²。

3. 采用市场比较法和收益法两种估价方法测算出该房地产的价值结果相差幅度较小(属于正常范围),两种方法依据的基础资料详实,评估结果客观可靠,故将两种方法测算结果的算术平均值作为该房地产的市场价值,即:

$$\text{估价对象市场单价} = (5343.92 + 4832.59) \div 2 = 5088 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

$$\text{估价对象市场价值} = 5088 \times 133.42 = 67.88 \text{ (万元)}$$

八、估价结果确定

根据对上述资料分析、测算,确定估价对象于价值时点二〇二〇年六月



四日最可能实现的房地产市场价值为 67.88 万元，大写（人民币）：陆拾柒万捌仟捌佰元整，市场单价 5088 元/m²，大写（人民币）：每平方米伍仟零捌拾捌元整。

陕西诚信房地产评估有限公司

二〇二〇年六月十二日



附 件

1. 《委托书》复印件壹份；
2. 《汉中市南郑区人民法院执行裁定书》复印件壹份；
3. 估价对象位置示意图、估价对象照片；
4. 《商品房买卖合同》（节选）复印件壹份；
5. 受托方营业执照、机构备案证书、房地产估价师注册证书复印件各壹份。

陕西诚信房地产评估有限公司

二〇二〇年六月十二日



《委托书》复印件

南郑县人民法院 委托书

(2020)陕0703执371号

陕西诚信房地产评估有限公司：

我院在执行汉中缙颐置业有限公司与周世刘 追偿权纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

南郑区大河坎镇大河坎社区石燕路以南缙颐阳光城7号楼5层506室。



2020年06月02日



《汉中市南郑区人民法院执行裁定书》复印件（一）

汉中市南郑区人民法院

执行裁定书

(2020)陕0703执371号

申请执行人：汉中缙颐置业有限公司，组织机构代码9161072566119560XA。

被执行人：周世刘，男，汉族，1983年09月06日出生，住陕西省汉中市城固县二里镇继兴村一组，居民身份证612322198309065619。

本院在执行汉中缙颐置业有限公司与周世刘追偿权纠纷一案中，依据已经发生法律效力（2019）陕0703民初1280号民事判决书，周世刘偿付汉中缙颐置业有限公司借款297424.23元，受理费5842元。本院依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十二条、第二百四十三条、第二百四十四条、《最高人民法院关于人民法院执行工作若干问题的规定（试行）》第32条、第35条、第36条、第38条的规定，裁定如下：

一：对被执行人周世刘在银行等金融机构的存款予以冻结（划拨），对其收入予以扣留、提取，对其财产予以查封、扣押（上述冻结、扣划、扣留、提取、查封、扣押金额限于310000元以内）；

二：对被执行人周世刘名下车辆予以查封（扣押）；查封期限为两年；



《汉中市南郑区人民法院执行裁定书》复印件（二）

三：对被执行人周世刘名下不动产房屋予以查封；查封期限为三年。

本裁定立即执行。

审 判 员 张 国 辉

二〇二〇年四月二十九日

书 记 员 徐 军





估价对象位置示意图

坐落：汉中市南郑区大河坎社区石燕路以南缙颐阳光城7号楼5层506室



估价对象在二维图上的位置



估价对象在遥感图上的位置



估价对象实地查勘图片

查勘对象：汉中市南郑区大河坎社区石燕路以南缙颐阳光城 7 号楼 5 层 506 室

查勘日期：二〇二〇年六月四日



图 1：估价对象区位状况图



图 2：估价对象交通状况图



图 3：估价对象实物状况图



图 4：估价对象楼宇门状况图



图 5：估价对象房门状况图



图 6：估价对象内部状况图



估价对象实地查勘图片

查勘对象：汉中市南郑区大河坎社区石燕路以南缙颐阳光城 7 号楼 5 层 506 室

查勘日期：二〇二〇年六月四日



图 1：估价对象内部状况图



图 2：估价对象内部状况图



图 3：估价对象内部状况图



图 4：估价对象内部状况图



图 5：估价对象内部状况图

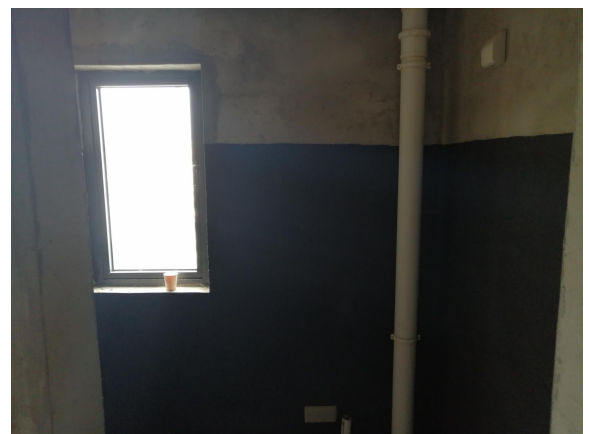


图 6：估价对象内部状况图



《商品房买卖合同》（节选）复印件（一）

商品房买卖合同

(合同编号: JY-7-506)

合同双方当事人:

出卖人: 汉中经纬置业有限公司

注册地址: 勉县勉阳镇金牛大道西段

营业执照注册号: 612325100001919

企业资质证书号: 陕西房[2009] 542号

法定代表人: 聂廷坤 联系电话: 0916-2955555

邮政编码: 723100

委托代理人: _____ 地址: _____

邮政编码: _____ 联系电话: _____

委托代理机构: _____

注册地址: _____

营业执照注册号: _____

法定代表人: _____ 联系电话: _____

邮政编码: _____

买受人: 周世刘

【本人】【法定代表人】姓名: 周世刘 国籍: 中国

【身份证】【护照】【营业执照注册号】: 612322198309065619

地址: 陕西省城固县二里镇继兴村一组

邮政编码: _____ 联系电话: _____

【委托代理人】: _____ 姓名: _____ 国籍: _____

地址: _____

邮政编码: _____ 联系电话: _____

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律、法规之规定, 买受人和出卖人在平等、自愿、协商一致的基础上就买卖商品房达成如下协议:



《商品房买卖合同》（节选）复印件（二）

第一条 项目建设依据

出卖人以 出让 方式取得位于 大河坎小学对面、编号为 南郑国有[2010]10070号 的地块的土地使用权。【土地使用权出让合同号】【土地使用权划拨批准文件号】【划拨土地使用权转让批准文件号】为 陕*汉*南郑(2010)05号。

该地块土地面积为 53445.2m²，规划用途为 住宅、商服，土地使用年限自 2010 年 12 月 30 日至 2080 年 12 月 30 日。

出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，【现定名】【暂定名】缙颐·阳光城。建设工程规划许可证号为 建字第610701201400004，施工许可证号为 南施许(2013)62号。

第二条 商品房销售依据。

买受人购买的商品房为【现房】【预售商品房】。预售商品房批准机关为 住房和城乡建设管理局，商品房预售许可证号为 (南)房预售证[2014]02号。

第三条 买受人所购商品房的基本情况。

买受人购买的商品房（以下简称该商品房，其房屋平面图见本合同附件一，房号以附件一上表示为准）为本合同第一条规定的项目中的：

第 7 【幢】1座】5 【单元】06 号房。

该商品房的用途为 住宅，属 框架 结构，层高为 3米，建筑层数地上 11+1 层，地下 1 层。

该商品房阳台是【封闭式】【非封闭式】。

该商品房【合同约定】【产权登记】建筑面积共 123.42 平方米，其中，套内建筑面积 113.160 平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积 20.261 平方米（有关公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明见附件二）。



《商品房买卖合同》（节选）复印件（三）

第二十条 本合同未尽事项，可由双方约定后签订补充协议（附件四）。

第二十一条 本合同附件与本合同具有同等法律效力。本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

第二十二条 本合同连同附件共 15 页，一式 4 份，具有同等法律效力，合同持有情况如下：

出卖人 1 份，买受人 1 份，~~白某1份，按揭银行1份。~~

第二十三条 本合同自双方签订之日起生效。

第二十四条 商品房预售的，自本合同生效之日起30天内，由出卖人向 潍坊市住房和城乡建设管理局 申请登记备案。

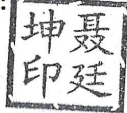
出卖人



【法定代表人】:

【委托代理人】:

(签章)



买受人(签章):

周世文

【法定代表人】:

【委托代理人】:

【 】:

(签章)

2016年2月28日

签于 缙颍接待中心

2016年2月28日

签于 缙颍接待中心

签(公)证机关(章)

经办人:

签(公)证时间

年 月 日



受托方营业执照复印件



营业执照

(副本)⁽²⁻¹⁾

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息



统一社会信用代码
9161080074860973XP

名称 陕西诚信房地产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 张逢霞

经营范围 房地产、土地、资产评估；房地产中介服务；保险代理服务；土地管理服务；测绘服务；知识产权服务；风险与损失评估服务。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

注册资本 贰佰零捌万元人民币

成立日期 2003年04月07日

营业期限 长期

住所 陕西省榆林市榆阳区新建北路89号

登记机关

2019年08月20日



国家企业信用信息公示系统网址：
<http://www.gsxt.gov.cn/>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



受托方机构备案证书复印件





房地产估价师注册证书复印件

<p>本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。 本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。 This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.</p>  <p>发证机关 No. 00198143</p>	 <p>姓名 / Full name 赵小军</p> <p>性别 / Sex 男</p> <p>身份证件号码 / ID No. 610402197803251816</p> <p>注册号 / Registration No. 6120070039</p> <p>执业机构 / Employer 陕西诚信房地产评估有限公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry 2022-10-28</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature</p>
<p>本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。 本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。 This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.</p>  <p>发证机关 No. 00177652</p>	 <p>姓名 / Full name 赵萍歌</p> <p>性别 / Sex 女</p> <p>身份证件号码 / ID No. 610403197401120027</p> <p>注册号 / Registration No. 6120070007</p> <p>执业机构 / Employer 陕西诚信房地产评估有限公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry 2022-5-23</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature</p>