



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



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。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