

房地产估价报告

估价报告编号：永佳信房估字【2021】第 398 号

估价项目名称：西安市阎良区人民法院司法评估涉及西安市曲江新区曲江池南路 286 号“万科金域曲江”21 幢 20801 室住宅房地产及 34 幢 9F166 室、9F167 室、7F198 室三个地下车位的市场价值评估

估价委托人：西安市阎良区人民法院

房地产估价机构：永佳信房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：李双成（注册号：6120200067）

刘红芳（注册号：4619980002）

估价报告出具日期：2021 年 6 月 4 日



致估价委托人函

西安市阎良区人民法院：

根据《西安市阎良区人民法院委托书》（（2021）陕 0114 执恢 40 号）委托，我公司按照国家规定的技术标准和估价规范，对西安市曲江新区曲江池南路 286 号“万科金域曲江”21 幢 20801 室住宅房地产及 34 幢 9F166 室、9F167 室、7F198 室三个地下车位的市场价值进行了专业的分析、测算和判断，现已完成评估工作，并函告如下：

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估估价对象房地产的市场价值。

估价对象：西安市曲江新区曲江池南路 286 号“万科金域曲江”21 幢 20801 室住宅房地产及 34 幢 9F166 室、9F167 室、7F198 室三个地下车位，总建筑面积为 341.91 平方米，其中 20801 室建筑面积为 244.48 平方米，9F166 室建筑面积为 29.98 平方米，9F167 室建筑面积为 37.47 平方米，7F198 室建筑面积为 29.98 平方米，房屋买受人均为成娇。本次估价范围包括房屋主体，室内外装修，分摊的国有土地使用权价值，与估价对象房地产不可分割的、能够满足其功能需要的相关配套设施设备。

价值时点：2021 年 5 月 31 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：我公司注册房地产估价师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，遵循估价原则，进行实地查勘，以估价



委托人提供的资料为基础，经过市场调研、专业的分析、测算和判断，并通过了严格的三级审查，最终确定估价对象在价值时点的市场价值为**¥850.35**万元（大写：人民币捌佰伍拾万零叁仟伍佰元整）。详见下表：

序号	房号	建筑面积（m ² ）	评估单价（元/m ² ）	评估总价（万元）
1	20801室	244.48	33217	812.09
2	9F166室	29.98	/	12.71
3	9F167室	37.47	/	12.84
4	7F198室	29.98	/	12.71
合计	大写：人民币捌佰伍拾万零叁仟伍佰元整			¥850.35 万元

特别提示：

- 1、本估价报告及估价结果的使用受到已载明的估价假设和限制条件的限制；
- 2、本估价结论为不考虑轮候预查封、抵押、拖欠费用、租赁或占用和其他可能存在的法定优先受偿权利等影响下的完全权利价值；
- 3、估价对象的利用、处分须按照相关的法律、法规的规定办理；
- 4、交易中所涉及到的费用和税费由法定纳税人各自承担，提请报告使用人关注。

永佳信房地产资产评估有限公司

二〇二一年六月四日



目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	3
房地产估价结果报告	10
一、估价委托人	10
二、房地产估价机构	10
三、估价目的	10
四、估价对象	11
五、价值时点	17
六、价值类型	17
七、估价原则	17
八、估价依据	18
九、估价方法	19
十、估价结果	21
十一、注册房地产估价师	22
十二、实地查勘期	22
十三、估价作业期	22
附件	23
1、《西安市阎良区人民法院委托书》（（2021）陕0114执恢40号）；	
2、《西安市不动产登记簿》4份（查询时间：2021/01/13）复印件；	
3、估价对象位置示意图；	
4、估价对象外部、内部和周围环境照片；	
5、房地产估价机构《营业执照（副本）》复印件；	
6、《房地产估价机构备案证书》复印件；	
7、《房地产估价师注册证书》复印件。	



估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，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、注册房地产估价师与本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、注册房地产估价师是按照中华人民共和国住房和城乡建设部与中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布的中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

5、我公司注册房地产估价师对现场查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，依据估价委托人提供的资料以及当前建筑行业一般标准或相关规范进行评估，我们不承担对估价对象被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行检测的责任。

6、本估价报告中采用的专业术语是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）所制定的

术语标准及相应内涵所设定的。

7、本次评估所确定的房地产价值是在本次评估特定目的及限制条件下的公开市场价值。

估价假设和限制条件

一、本次估价假设

（一）一般假设

1、注册房地产估价师对估价所依据的估价委托人提供的估价对象权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性。

2、注册房地产估价师对估价对象房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了必要关注，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，假定估价对象房屋是安全的。

3、估价对象房屋享有公共部位的通行权及公用配套设施设备的使用权。

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，即能满足以下条件：

- （1）交易双方自愿地进行交易；
- （2）交易双方处于利己动机进行交易；
- （3）交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- （4）交易双方有较充裕的时间进行交易；
- （5）不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

5、估价对象权属是完整的、合法的，可在市场上进行自由的

交易，未出现任何方式的使估价对象强迫出售的情况。没有司法机关、行政机关禁止其交易的情形，出售时不附带任何他项权、租赁权、优先购买权、售后回租，以及其他类似的可能影响其正常交易价格的权利约束和特殊条款。

6、本报告未考虑短期强制变现对估价结果的影响。若在短期内强制处分，受潜在购买群体受到限制、心理排斥、营销策略以及需支付拍卖佣金等因素影响，最可能实现的价格一般比公开市场价格要低。

7、估价对象的使用、运作方式、处置程序符合国家、地方的有关法律法规。

8、估价对象房屋规划用途为住宅、车位，现场查勘时房屋实际用途为住宅、地下车位，本次评估在调查及分析其利用现状的基础上，认为估价对象按法定用途、继续利用最为合理，故本次评估以此为前提进行估价。

（二）未定事项假设

1、注册房地产估价师尽职调查仍未能获得估价对象的土地权属信息及规划建设资料。我们假定估价对象所在宗地的用地使用权性质、面积、容积率等土地权利信息对估价对象价值没有特别有利或不利的影晌。

2、估价委托人提供的《西安市不动产登记簿》4份复印件记载，不动产所有人名称均为西安万科恺州置业有限公司；据调查，房屋买受人均为成娇，合同备案号分别为 Y14016412、



Y14037155、Y14059991、Y14109687，本次评估暂定房屋买受人均
为成娇。

（三）背离事实假设

1、根据估价委托人提供的《西安市不动产登记簿》4份复印件记载，估价对象房屋已被西安市阎良区人民法院轮候预查封。由于本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估其在没有权利负担情况下的市场价值，因此不考虑估价对象已经存在的轮候预查封权利限制。

2、据调查，至2021年6月30日，估价对象房屋买受人已拖欠物业服务费、暖气空置费、车位管理费等（不含滞纳金）合计¥19320.81元，具体金额以物业公司最终核算金额为准。本次评估不对房屋买受人与所在小区物业管理公司之间的债权债务进行进一步核实或裁定，仅就估价对象当前的市场价值发表意见。由于本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估其在没有权利负担情况下的市场价值，故不考虑该项因素对房地产价值产生的影响。

3、根据估价委托人提供的《西安市不动产登记簿》复印件记载，估价对象住宅房地产已设立抵押权。由于本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估其在没有权利负担情况下的市场价值，因此不考虑估价对象已经存在的抵押权利限制。

4、现场查勘，估价对象9F166室和7F198室地下车位有车辆停

放。由于本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估其在没有权利负担情况下的市场价值，因此不考虑估价对象已经存在的租赁或占用情况限制。

（四）不相一致假设

1、根据估价委托人提供的《西安市不动产登记簿》3份复印件记载，估价对象3个地下车位均坐落于西安市曲江新区寒窑路南侧；现场查勘，估价对象3个地下车位与20801室住宅用房均位于“万科金域曲江”南区，则地下车位坐落应为西安市曲江新区曲江池南路286号。本次评估关于3个地下车位坐落的描述以现场查勘信息为准。

2、根据估价委托人提供的《西安市不动产登记簿》复印件记载，估价对象住宅用房所在楼宇总层数为11层（未含地下层数）；现场查勘时，估价对象住宅用房所在楼宇总层数为12层，其中地下1层。本次评估关于估价对象住宅用房所在楼宇总层数的描述以现场查勘信息为准。

3、根据估价委托人提供的《西安市不动产登记簿》3份复印件记载，估价对象9F166室、9F167室、7F198室所在楼宇幢号为34；现场查勘时，估价对象3个地下车位均位于21幢2单元地下1层。为避免歧义，本次评估关于3个地下车位所在楼宇幢号的表述仍以《西安市不动产登记簿》为准，其他信息以现场查勘结果为准。

（五）依据不足假设

1、据调查，估价对象所在楼宇于 2014 年建成并投入使用，为测算需要，本次评估假设估价对象建成时间为 2014 年 6 月 30 日。

2、由于现场查勘工作未能得到本案被执行人的配合。本次评估视为其放弃了全面介绍估价对象实物状况和权益信息的机会。因此，若因现场调查的信息不完整给各利益相关人带来任何损失，参与本次现场工作的人员不承担责任。

3、据调查，至价值时点，房屋买受人尚未办理收房手续，未缴纳房屋维修基金、契税等费用，但该项信息未能得到房屋买受人的确认。本次评估假设估价对象房屋所涉及的各项费用由法定义务人承担，即原买受人能够缴纳相关费用，完善相关手续，直至该房屋可以正常上市交易。

二、本次估价限制条件

（一）估价报告使用限制

1、本报告只能用于本次估价载明的估价目的，以及报告使用者或应用方向，对任何第三方使用以及用于其他与本估价目的无关的经济行为时无效，房地产估价机构也不承担任何责任。

2、本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，房地产估价机构不承担责任。

3、本估价报告经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字及加盖专用章后方能生效，报告文本的复印件无效。

4、本报告估价结果是仅为估价委托人实现本次估价目的而提供的房地产市场价值参考意见，这个意见本身并无强制执行的效

力，我们只对结论本身合乎执业规范要求负责，而不对资产定价决策负责。

5、本报告未考虑未来房地产政策发生较大变化，房地产市场出现较大波动时对估价对象价值的影响，也未考虑估价对象房地产未来面临司法处置时对估价对象价值的影响。若出现上述情况或超过估价报告使用期限时需重新进行评估。

6、未经本公司同意，本报告不得向估价委托人及评估报告审查及使用部门以外的单位或个人提供，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

7、本报告必须在使用期限内使用。根据《房地产估价规范》，结合本次估价目的和预计估价对象所在区域房地产市场价格变化程度，确定本估价报告使用期限为自估价报告出具之日起一年。自2021年6月4日至2022年6月3日止。若市场有较大波动或超过估价报告有效期时需重新进行评估。

（二）其他需要说明的事项

1、估价委托人对所提供的估价所需的证件、文件及原始资料的真实性、合法性负责。

2、经分析、判断，估价对象以维持现状、继续利用最为合理，本次估价以维持现状、继续利用为前提进行估价。

3、注册房地产估价师对估价对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对估价对象的法律权属作任何形式的保证，本报告也不可作为任何形式的产权证明。

4、本估价结果包括估价对象房屋所分摊的国有建设用地使用权价值，并包括与估价对象房地产不可分割的、能够满足其功能需要的相关配套设施设备的价值，该国有建设用地使用权或被包括的基础配套设施等与房屋分割处置时，本估价报告无效。

5、本报告未考虑国家宏观经济政策发生较大变化、市场供应关系特殊变化、市场结构发生转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对估价结果的影响。

6、本估价报告一式五份，估价委托人四份，本机构存档一份。

7、本案当事人或相关利害关系人如有异议，在收到报告后五日内须以书面形式向西安市阎良区人民法院提出，逾期视为无异议。

8、本报告由永佳信房地产资产评估有限公司负责解释。



房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：西安市阎良区人民法院

地址：西安市阎良区凤凰东路35号

联系人：代发振

电话：029-89070263

二、房地产估价机构

估价机构名称：永佳信房地产资产评估有限公司

统一社会信用代码：91610600671505536T

住所：陕西省西安市碑林区含光北路2号广丰国际大厦2区20层2002室

法定代表人姓名：梁琰

联系人：刘红芳

联系电话：13379296595

房地产评估备案等级：壹级

房地产估价备案证书编号：陕房地评（2017）012号

有效期限：2020年9月28日至2023年9月27日

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而评估估价对象房地产的市场价值。

四、估价对象

（一）估价对象范围

本次评估估价对象为西安市曲江新区曲江池南路 286 号“万科金域曲江”21 幢 20801 室住宅房地产及 34 幢 9F166 室、9F167 室、7F198 室三个地下车位，总建筑面积为 341.91 平方米，其中 20801 室建筑面积为 244.48 平方米，9F166 室建筑面积为 29.98 平方米，9F167 室建筑面积为 37.47 平方米，7F198 室建筑面积为 29.98 平方米，房屋买受人均为成娇。本次估价范围包括房屋主体，室内外装修，分摊的国有土地使用权价值，与估价对象房地产不可分割的、能够满足其功能需要的相关配套设施设备。

（二）估价对象区位状况

1、位置状况

坐落：西安市曲江新区曲江池南路 286 号 21 幢；

方位：曲江池南路以东，寒窑路以南；

朝向：南北；

临街状况：估价对象所在楼宇不临街；

楼层：估价对象所在楼宇共 12 层，其中地上 11 层，地下 1 层。估价对象分别位于地上第 8 层和地下 1 层；

与重要场所（设施）的距离：估价对象所在小区距离西安市城南客运站约 5.6 千米，距离西安市火车站约 9.3 千米，距离西安市雁塔区人民政府约 5.4 千米，距离曲江池遗址公园约 1.5 千米，距离大唐芙蓉园约 2.8 千米，距离西安市市级商服中心钟楼约 8.4 千

米，距离西安市区级商服中心小寨约 5.6 千米。

2、交通状况

道路状况：估价对象所在区域内主要道路有南三环路、寒窑路、曲江池南路、新开门南路、芙蓉东路等；

出入可利用的交通工具：出租车、私家车、公交车等；附近的公交站有“曲江池南路新开门南路口”站、“寒窑遗址公园”站，通西安 22 路、158 路、188 路、212 路、224 路、270 路、504 路、517 路、601 路、曲江公交旅游环线等多路公交；

交通管制情况：估价对象周边没有交通管制；

停车情况：估价对象所在小区设有地下停车位，周边规划有地上停车位。

3、外部配套设施状况

基础设施：估价对象所在区域基础设施已达到“七通”（通路、供水、排水、通电、通暖、通气、通讯）；估价对象所在小区基础设施已达到“七通”（通路、供水、排水、通电、通讯、通暖、通气）；

公共服务设施状况：估价对象周边 2 千米有教育机构、医疗机构、商业设施等公共服务设施；

教育机构：荣禾伊顿幼儿园、曲江第二幼儿园、西安曲江新区第五小学、曲江第九小学、曲江第四小学、康桥国际学校等教育设施；

医疗机构：西北妇女儿童医院、雁塔区曲江社区卫生服务中

心、强森医疗等医疗机构；

商业设施：估价对象周边的商业有万众国际商业中心、金地广场（曲江店）、正荣彩虹谷等。

4、周围环境状况

人文环境：估价对象周边区域有乐目奥赛射击文化馆、曲江秦二世陵遗址博物馆、中健健身等；

自然景观：估价对象周边有西安曲江池遗址公园、曲江寒窑、秦二世陵遗址公园、唐城墙遗址公园等。

5、居住氛围

估价对象附近有荣禾曲池东岸、金水湾小区、曲江玫瑰园小区、紫薇曲江意境、曲江诸子阶、梧桐苑、雅居乐御宾府、金地湖城大境天锦等小区。

（三）估价对象实物状况

现场查勘，“万科金域曲江”小区宗地呈圆弧形，三面临路，已建成近 40 幢住宅楼，估价对象所在楼宇位于小区中部偏西位置。

估价对象所在的“万科金域曲江”第 21 幢是一幢钢混结构小高层住宅楼，2014 年建成并投入使用，共 2 个单元，总层数 12 层。大楼外墙面为真石漆、局部立面石材。配套设施有给水、排水、供电、供气、供暖、有线、网络、通讯、电梯、消防、监控、楼宇可视对讲等。

至价值时点，估价对象楼宇维护保养状况好。

现场查勘，估价对象位于 2 单元，该单元 1 梯 1 户，设有 1 处

消防楼梯。大楼入口为玻璃门，首层门厅及电梯间层高约 3.3 米，内部装修：地面及墙面石材，顶棚石膏板造型吊顶，配沙发、茶几；地下 1 层门厅及电梯间层高约 3.4 米，内部装修同首层门厅及电梯间；本楼层电梯间内部装修：地面及墙面瓷砖，顶棚石膏板造型吊顶；消防楼梯内部装修：地面瓷砖，墙面及顶棚刷白，配木质扶手。

估价对象住宅用房位于 8 层的 20801 室，建筑面积 244.48 平方米，层高约 3.05 米，户型为 4 室 3 厅 4 卫 5 阳台，另有多余储物间、洗漱间等。入户防盗门，室内局部铝合金玻璃门，朝向南北，采光、通风条件好。室内装修标准为毛坯。

至价值时点，估价对象房屋顶棚局部渗水，室内维护保养状况一般。

现场查勘，估价对象 9F166 室、9F167 室、7F198 室三个地下停车位均位于 21 幢 2 单元地下 1 层，可由本单元电梯直达，该地下车位地面均为环氧地坪，墙面、天棚刷白。地面、墙面出入口标识清晰。地下车位配套设施：给水、排水、供电、电梯、消防、通风、监控、停车场管理系统。

至价值时点，估价对象小区地下停车场维护保养状况较好，交通标识清楚，设备设施完善。

（四）估价对象权益状况

1、所有权状况

根据估价委托人提供的《西安市不动产登记簿》4 份复印件记



载，估价对象房屋权属信息如下：

自然状况：

坐落：西安市曲江新区曲江池南路 286 号 21 幢 20801 室；西安市曲江新区寒窑路南侧 34 幢 9F166 室、9F167 室、7F198 室

房屋：

结构：钢混

幢号	房号	总层数	所在层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	规划用途	登记时间
21	20801 室	11	8	244.48	201.87	住宅	2015/5/12
34	9F166 室	1	-1	29.98	11.52	车位	2017/12/11
34	9F167 室	1	-1	37.47	14.40	车位	2017/12/11
34	7F198 室	1	-1	29.98	11.52	车位	2017/12/11

土地：

权属性质：国有土地使用权

面积：135330.9 平方米

取得方式：出让

用途：城镇住宅用地

使用期限：2010/03/26 至 2080/03/25

权属状况：

所有人名称：西安万科恺州置业有限公司

取得方式：自建

据调查，估价对象房屋买受人均为成娇，合同编号分别为 Y14016412、Y14037155、Y14059991、Y14109687。至价值时点，房屋买受人尚未办理收房手续。

2、租赁或占用状况

现场查勘，估价对象住宅用房处于闲置状态，9F166室和7F198室地下车位有车辆停放，具体租赁或占用信息不详。

3、抵押权利状况

根据估价委托人提供的《西安市不动产登记簿》复印件记载，估价对象住宅房地产已办理预售商品房抵押权预告登记手续，权利人为招商银行股份有限公司西安分行，被担保主债权数额未记载。本次评估未调查到估价对象三个地下车位是否存在抵押权利状况限制。

4、查封权利状况

根据估价委托人提供的《西安市不动产登记簿》4份复印件记载，估价对象均已被西安市阎良区人民法院轮候预查封，查封期限为2020/07/23至2023/07/22。

5、拖欠税费

据调查，至2021年6月30日，估价对象房屋买受人已拖欠物业服务费、暖气空置费、车位管理费等（不含滞纳金）合计¥19320.81元，具体金额以物业公司最终核算金额为准。

据调查，至价值时点，估价对象房屋买受人尚未办理收房手续，尚未缴纳房屋维修基金、契税等相关费用，具体金额以不动产登记部门最终核算金额为准。

6、其他他项权利状况

至价值时点，除以上权利信息外，注册房地产估价师未调查到估价对象存在其它他项权利限制。

五、价值时点

根据估价目的及估价委托人的要求，本次估价以估价对象现场查勘日为价值时点，即价值时点为 2021 年 5 月 31 日。

六、价值类型

本次估价价值类型为房地产市场价格。

所谓市场价值是指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。

具体到本次估价，由于本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估其在没有权利负担情况下的市场价值，因此本次评估估价对象的价值为估价对象在价值时点无他项权利限制条件下的公开市场价值。

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：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值和价格。

2、合法原则：评估价值应为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：评估价值应为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：评估价值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应在合理范围内。

5、最高最佳利用原则：评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

八、估价依据

（一）法律、法规和部门规章等

- 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、《中华人民共和国城乡规划法》；
- 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、《人民法院委托评估工作规范》；
- 8、《不动产登记暂行条例》；
- 9、《不动产登记暂行条例实施细则》。

（二）技术标准

- 1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 2、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）。

（三）估价委托人提供的以下资料

- 1、《西安市阎良区人民法院委托书》（（2021）陕 0114 执恢 40 号）；
- 2、《西安市不动产登记簿》4 份（查询时间：2021/01/13）复印件；
- 3、其他案卷相关资料。

（四）参考资料

- 1、估价对象所在地区房地产市场信息；
- 2、估价人员收集整理的其它有关市场资料；
- 3、注册房地产估价师现场查勘记录、实地调查记录等。

九、估价方法

房地产价格评估的方法主要有：比较法、收益法、成本法、假设开发法及其他房地产估价方法。比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；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；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价。

本次评估估价对象为住宅、车位，估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估估价对象房地产的市场价值。结合本次评估目的及价值类型，根据《房地产估价规范》，本次评估选取比较法、收益法进行评估。

（1）比较法

基本原理：比较法主要运用了替代原则，指在评估一宗房地产

的价格时，如若附近地区有若干相近效用的房地产的价格存在，可依据“替代原理”推断出估价对象的价格。

比较法技术路线：选取一定数量的可比实例，将可比实例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修正和调整得到估价对象价值或价格。计算公式：

$$\text{评估价格} = \text{可比实例价格} \times \frac{\text{交易情况修正 } 100}{(\quad)} \times \frac{\text{交易日期调整 } (\quad)}{100} \times \frac{\text{区位状况调整 } 100}{(\quad)} \times \frac{\text{实物状况调整 } 100}{(\quad)} \times \frac{\text{权益状况调整 } 100}{(\quad)}$$

(2) 收益法

基本原理：收益法是预期原理为基础，预测估价对象的未来收益，利用报酬率将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

技术路线：因房地产市场价格受其自身、人口、制度政策、经济、社会、国际及心理等诸多因素影响，其未来几十年的价格难以预测，而持有加转售模式比较符合目前市场状况。因此通过测算房地产的持有期，及持有期间净收益、期末转售收益和报酬率，运用报酬资本化法中“持有加转售模式”收益公式，计算得到估价对象价值或价格。其计算公式为：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

式中：V——房地产现在的收益价值；

t——持有期（年）；

A_i ——房地产未来 t 年的净收益，简称期间收益(元/ m^2)；

Y_i ——未来第 i 年的报酬率（%）；

V_t ——房地产期末转售收益；

Y_t ——期末报酬率（%）。

十、估价结果

我公司注册房地产估价师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，遵循估价原则，进行实地查勘，以估价委托人提供的资料为基础，经过市场调研、专业的分析、测算和判断，并通过了严格的三级审查，最终确定估价对象在价值时点的市场价值为 **¥850.35** 万元（大写：人民币捌佰伍拾万零叁仟伍佰元整）。详见下表：

序号	房号	建筑面积 (m^2)	评估单价 (元/ m^2)	评估总价 (万元)
1	20801 室	244.48	33217	812.09
2	9F166 室	29.98	/	12.71
3	9F167 室	37.47	/	12.84
4	7F198 室	29.98	/	12.71
合计	大写：人民币捌佰伍拾万零叁仟伍佰元整			¥850.35 万元

特别提示：

1、本估价报告及估价结果的使用受到已载明的估价假设和限制条件的限制；

2、本估价结论为不考虑轮候预查封、抵押、拖欠费用、租赁或占用和其他可能存在的法定优先受偿权利等影响下的完全权利价值；

3、估价对象的利用、处分须按照相关的法律、法规的规定办



理；

4、交易中所涉及到的费用和税费由法定纳税人各自承担，提请报告使用人关注。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签字盖章	签名日期
李双成	6120200067	李双成	2021.6.4
刘红芳	4619980002	刘红芳	2021.6.4

十二、实地查勘期

实地查勘日期为2021年5月31日。注册房地产估价师于2021年5月31日进入估价对象现场，并于当日完成查勘任务。

十三、估价作业期

自2021年5月31日至2021年6月4日。

永佳信房地产资产评估有限公司

二〇二一年六月四日

附 件

- 1、《西安市阎良区人民法院委托书》（（2021）陕 0114 执恢 40 号）；
- 2、《西安市不动产登记簿》4 份（查询时间：2021/01/13）复印件；
- 3、估价对象位置示意图；
- 4、估价对象外部、内部和周围环境照片；
- 5、房地产估价机构《营业执照（副本）》复印件；
- 6、《房地产估价机构备案证书》复印件；
- 7、《房地产估价师注册证书》复印件。